

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

22 C 199/15



Verkündet am 28.10.2015

Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Düsseldorf IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Kopie an Mdt.: Stellungnr.		WV:	
<b>EINGEGANGEN</b>			
28. OKT. 2015			
ANWALTSKANZLEI SEIBEL U. SEIBEL			
Kopie an Mdt.: Kennzeichen	Kopie an Mdt.: Zahlung	Kopie an Mdt.: Rücksp.	zda

In dem Rechtsstreit

der [redacted], [redacted], [redacted]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [redacted]

gegen

Frau [redacted]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Seibel & Seibel, Schäferstr. 16, 40479 Düsseldorf,

hat das Amtsgericht Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 23.09.2015 durch den Richter am Amtsgericht [redacted]

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils betreibbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung jeweils Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Räumung von Wohnraum in Anspruch.

Die Parteien sind gemeinsam mit Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] Erben zu je ¼ nach ihren verstorbenen Eltern, Herrn [REDACTED] und Frau [REDACTED]. Als Erbengemeinschaft sind sie Eigentümer des Hausgrundstückes [REDACTED] in [REDACTED] Düsseldorf.

Mit schriftlichem Formularvertrag vom 27. März 2001 (Bl. 11 ff. d. GA) vermietete die Erbengemeinschaft das o.g. Hausgrundstück an die Beklagte mit Wirkung zum 1. April 2001.

Mit Schreiben vom 9. April 2015 (Bl. 29 ff d. GA) kündigte die Klägerin der Beklagten das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgerecht zum 31. Januar 2016.

Die Klägerin sowie die Herren [REDACTED] und Hans [REDACTED] fassten einen Beschluss „Zur Mietvertragskündigung und Ermächtigung der Miterbin [REDACTED] zum Ausspruch der Kündigung und gerichtlicher Geltendmachung des daraus folgenden Räumungsanspruchs in eigenem Namen“, der von der Klägerin am 9. April, Herrn [REDACTED] am 12. April und von Herrn [REDACTED] am 14. April 2015 unterzeichnet wurden (Bl. 34 d. GA).

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe das zu Mietbeginn im Jahr 2001 vollständig renovierte und instandgesetzte Mietobjekt zusehends verwahrlosen lassen. Auch sei es in den vergangenen Jahren immer wieder zu gravierenden und von der Beklagten verursachten Auseinandersetzungen und Konflikten mit den Nachbarn gekommen. Wegen der wesentlichen Einzelheiten wird auf den Inhalt

der Klageschrift vom 26. Juni 2015 (Bl. 1 ff. d. GA) und den Inhalt des Schriftsatzes vom 17. Juli 2015 (Bl. 84 ff. d. GA) verwiesen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, das von ihr bewohnte Haus [REDACTED]  
[REDACTED] Düsseldorf, geräumt an die herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte stellt in Abrede, dass sie das Mietobjekt verwahrlosen lasse bzw. Streitigkeiten mit den Nachbarn hätte. Sie meint, die Kündigung vom 9. April 2015 sei aus formalen Gründen bereits unwirksam.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nicht begründet.

#### **I.**

Der Klägerin steht der klageweise gegenüber der Beklagten geltend gemachte Anspruch auf Räumung nicht gem. § 546 Abs. 1 BGB zu, weil das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die von der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen nicht beendet worden ist.

Die Kündigung vom 9. April ist u.a. bereits deshalb unwirksam, weil die Klägerin die Beklagte nicht, wie dies nach § 543 Abs. 3 BGB erforderlich ist, abgemahnt hat.

Nach dieser Vorschrift ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig, wenn – wie hier – der wichtige Grund für die fristlosen Kündigung in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht. Es ist nicht ersichtlich, dass die Klägerin bzw. sie und die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft eine derartige Abmahnung gegenüber der Beklagten ausgesprochen hätten.

Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB entbehrlich gewesen ist. Denn es ist nicht ersichtlich, dass eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg versprochen hätte bzw. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt gewesen wäre. In diesem Hinblick ist nämlich nicht von der Hand zu weisen, dass bei Informierung des Betreuers der Beklagten dieser in die Lage versetzt worden wäre, das von den Klägern behauptete Verhalten der Beklagten positiv zu beeinflussen.

Auch die von der Klägerin hilfsweise ausgesprochene fristgerechte Kündigung zum 31. Januar 2016 ist nicht wirksam.

Denn das Gericht vertritt die Auffassung, dass in den Fällen, in denen eine fristlose Kündigung möglich wäre, auch die ordentliche Kündigung erst nach Abmahnung erfolgen darf. Hiernach ist in den Fällen der §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 und § 569 Abs. 2 BGB eine Abmahnung erforderlich, wenn die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung von einer Abmahnung abhängt.

Nach alledem musste die Klage deshalb der Abweisung unterliegen.

## II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

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 schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 schriftlich gegenüber dem Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

[REDACTED]

Beglaubigt

[REDACTED]



[REDACTED]

Justizbeschäftigte