

47 C 267/21



**Amtsgericht Bochum**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der, \_\_\_\_\_, v.d.d.  
\_\_\_\_\_, d.v.d.d.Gf.

Frankfurt (Oder),

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Torsten Jannack, Kleppingstr.  
20, 44135 Dortmund,

gegen

Herrn \_\_\_\_\_ Sprockhövel,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte \_\_\_\_\_,  
Essen,

hat das Amtsgericht Bochum  
auf die mündliche Verhandlung vom 28.04.2022  
durch die Richterin am Amtsgericht \_\_\_\_\_

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.640,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 485 Euro seit dem 05.06.2021, 06.07.2021 und 05.08.2021 sowie aus jeweils 395 Euro seit dem 02.06., 02.07. und 02.08.2021 zu zahlen.

Der Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 159,94 Euro zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt Miet- und Kautionszahlungen.

Unter dem 19.04.2021 vermietete die Klägerin dem Beklagten ein möbliertes Apartment in ihrem Haus an der \_\_\_\_\_ in Bochum. Als Beginn der Mietzeit wurde der 01.06.2021 vereinbart; der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei die ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien für die Dauer von einem Jahr, sowie vor Vertragsbeginn ausgeschlossen wurde. Die Nettomiete betrug 395 €; hinzu kamen monatliche Betriebskostenvorauszahlungen i.H.v. 90 €. Darüber hinaus vereinbarten die Parteien eine Mietsicherheit i.H.v. 1.385 €. Wegen der weiteren Einzelheiten des Mietvertrags wird auf die Anlage zur Anspruchs Begründung Bl. 33 ff. der Akte Bezug genommen.

Desweiteren vereinbarten die Parteien, dass die Mietkaution in drei monatlichen Raten zu je 395 €, zahlbar jeweils zum Monatsersten, von dem Beklagten im Zeitraum Juni bis August 2021 gezahlt werden könne.

Der Beklagte verlangte von der Klägerin die Herausgabe der Wohnungsschlüssel bereits Ende Mai 2021. Dazu kam es unter im einzelnen streitigen Umständen nicht. Die Klägerin bot dem Beklagten an, am 01.06.2021, 15:00 Uhr, die Wohnung mit Schlüsseln zu übergeben. Zu diesem Termin erschien der Beklagte nicht. Er bezog die Wohnung auch im folgenden nicht.

Am 31.05.2021 erklärte er schriftlich die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.08.2021, weil ihm die streitgegenständliche Wohnung im Vergleich zu anderen Wohnungen in dem Haus überteuert erschien.

Die Klägerin, die die Kündigung nicht akzeptierte, ließ den Beklagten mit anwaltlichem Schriftsatz vom 07.06.2021 unter Fristsetzung zum 17.06.2021 fruchtlos zur Zahlung der Junimiete sowie der ersten Kautionsrate auffordern.

Die Klägerin behauptet, die unstreitige Mitteilung ihrer Mitarbeiterin, die Wohnungsschlüssel würden nur dann an den Beklagten herausgegeben, wenn dieser die Miete und die Kaution bezahle, habe sich lediglich auf die Forderung des Beklagten bezogen, die Schlüssel bereits vor Vertragsbeginn zu erhalten. Dass im folgenden die Schlüsselübergabe nicht mehr unter die Bedingung der vorherigen Zahlung gestellt worden sei, ergebe sich bereits aus ihrem unstreitigen, von dem Beklagten jedoch nicht angenommenen, Angebot, die Schlüssel am Nachmittag des 01.06.2021 zu übergeben.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 2.640 € zuzüglich Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 485 € seit dem 05.06., 06.07. und 05.08.2021 sowie aus jeweils 395 € seit dem 01.06., 01.07. und 01.08.2021 sowie außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten von 159,94 € zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, das Mietverhältnis fristgerecht gekündigt zu haben und zur Miet- und Kautionszahlung bereits deshalb nicht verpflichtet zu sein, weil die Klägerin, wie er behauptet, ihm zu keiner Zeit die Schlüssel zur Wohnung überlassen habe, deren Übergabe sie unter die Bedingung der vorherigen Zahlung der Miete und der vollen Mietkaution gestellt habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.04.2022 Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. dem schriftlichen Mietvertrag vom 19.04.2021 Anspruch auf Zahlung der geltend gemachten Monatsmieten für Juni bis August 2021 sowie der vereinbarten Mietsicherheit i.H.v. 1.385 €.

Das Zustandekommen des Mietvertrags ist zwischen den Parteien unstreitig.

Das Vertragsverhältnis ist durch die Kündigung des Beklagten vom 31.05.2021 nicht beendet worden. Die unstreitig als ordentliche Kündigung zum 31.08.2021 ausgebrachte Erklärung des Beklagten konnte den Vertrag nicht beenden, da die Parteien unstreitig einen beiderseitigen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von einem Jahr vereinbart hatten. Die unzweifelhaft als allgemeine Geschäftsbedingung vorformulierte entsprechende Klausel des Mietvertrags, § 2 Ziff. 1, aus der sich unmissverständlich auch der Ausschluss der Vertragskündigung vor Vertragsbeginn ergibt, hält einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB stand. Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten beinhaltet die Klausel nicht.

Überdies wäre der Beklagte selbst dann, wenn man seine Kündigung zum 31.08.2021 als wirksam ansehen könnte, nicht von der Zahlung der bis dahin, also für die geltend gemachten Monate Juni bis August 2021, angefallenen Mieten entbunden.

Ein Zurückbehaltungsrecht stand ihm, auch hinsichtlich der Kautionszahlung, zu keinem Zeitpunkt zu. Soweit der Beklagte pauschal und ohne Beweisantritt behauptet, die Klägerin habe die Herausgabe der Wohnungsschlüssel an ihn unter die Bedingung

der Kautions- und Mietzahlung gestellt und er habe zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit gehabt, die Wohnung zu betreten, ist dieser pauschale und substanzlose Vortrag unerheblich. Die Klägerin hat substantiiert dargelegt, lediglich die vorzeitige Herausgabe der Schlüssel, vor Mietvertragsbeginn, von der Kautions- und Mietzahlung abhängig gemacht zu haben. Ob die Aufstellung dieser Bedingung rechtmäßig war, kann dabei dahinstehen, da der Beklagte nicht bestritten hat, den von der Klägerin anberaumten Termin zur – bedingungslosen – Wohnungsübergabe am 01.06.2021, dem Tag des Vertragsbeginns, weder wahrgenommen, noch zu irgendeinem anderen Zeitpunkt danach die Übergabe der Wohnung verlangt zu haben. Der Beklagte hat die ihm ordnungsgemäß angebotene vertragliche Leistung der Klägerin letztlich nicht angenommen. Dies geht zu seinen Lasten.

Das Mietvertragsverhältnis der Parteien ist zu keinem Zeitpunkt wirksam beendet worden. Weitere Kündigungen oder eine Einigung über die einvernehmliche Vertragsaufhebung werden weder vorgetragen, noch ergeben sie sich sonst. Insbesondere besteht im Hinblick auf die Ausführungen zu den Umständen der letztlich nicht erfolgten Wohnungsübergabe an den Beklagten kein Anlass, die unstreitig als ordentliche Kündigung beabsichtigte Erklärung des Beklagten vom 31.05.2021 in eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund umzudeuten. Die Weigerung der Klägerin, dem Beklagten bereits vor Vertragsbeginn die Wohnungsschlüssel auszuhändigen, ohne dass der Beklagte Zahlungen leistet, stellt ebenso wenig einen wichtigen Kündigungsgrund dar, wie die Vertragsreue des Beklagten, der selbst vorgetragen hat, die Wohnung sei ihm im Nachhinein überverteuert erschienen.

Nach alledem kann die Klägerin die Zahlung der drei geltend gemachten Monatsmieten ebenso verlangen wie die vereinbarte Mietsicherheit, denn das Mietverhältnis ist unbeendet.

Die Zinsansprüche beruhen auf §§ 288 Abs. 1, 286 BGB i.V.m. § 187 Abs. 1 BGB analog. Soweit Zinsen bereits ab dem Tag der kalendermäßig bestimmten Fälligkeit geltend gemacht worden sind, war die Klage daher abzuweisen.

Der Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten ergibt sich aus §§ 280 Abs. 1, 286 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 709 S. 1, S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.640,00 EUR festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) 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 bei dem Landgericht Bochum, Josef-Neuberger-Straße 1, 44787 Bochum, 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 gegenüber dem Landgericht Bochum zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Bochum 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bochum statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR 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 Bochum, Josef-Neuberger-Straße 1, 44787 Bochum, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird

hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).