

Amtsgericht Berlin-Wedding

BESCHLUSS

§§ 536, 546a BGB

- 1. Zahlt ein Räumungsschuldner während der laufenden Räumungsfrist die Nutzungsentschädigung anfangs teilweise, später gar nicht, so ist eine Verkürzung der Räumungsfrist auch bei einem angespannten Wohnungsmarkt (Berlin) geboten.**
- 2. Eine nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetretene Verschlechterung der Mietsache reduziert nicht die geschuldete Nutzungsentschädigung.**

AG Berlin-Wedding, Beschluss vom 08.04.2022, Az.: 19b C 98/20

Tenor:

1. Die den Schuldnern vom Landgericht Berlin mit Beschluss vom 16. März 2022 bewilligte Räumungsfrist wird auf Antrag der Gläubiger verkürzt bis zum 15. August 2022.
2. Die Kosten des Verfahrens über den Räumungsfristverkürzungsantrag haben die Schuldner zu tragen.
3. Der Verfahrenswert wird auf 6.469,50 € (6 x 1078,25 €) festgesetzt.

Gründe:

Die Fortdauer der gewährten Räumungsfrist ist den Gläubigern unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen nicht zumutbar.

Die Schuldner haben die Nutzungsentschädigung seit Dezember 2021 nur teilweise geleistet und für die Monate Juni und Juli 2022 überhaupt keine Zahlung getätigt, sodass sie insgesamt mit einer Nutzungsentschädigung i. H. v. 3.533,07 € in Verzug sind.

Jedenfalls die seit April 2022 teilweise bzw. vollständig unterbliebenen Zahlungen (2.868,17 €) stellen einen neuen Umstand dar, der erst nach dem Beschluss des Landgerichts vom 16.03.2022 eingetreten ist und daher bei der Entscheidung über den Antrag auf Verkürzung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3, 4 ZPO zu berücksichtigen ist. Diese Nutzungsentschädigung ist in voller Höhe geschuldet. Zum einen führt eine nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetretene Verschlechterung der Mietsache

nicht zu einer Herabsetzung des Anspruchs auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung (BGH, Urteil vom 27.5.2015 - XII ZR 66/13). Zum anderen würde ein Heizungsausfall außerhalb der Heizperiode ab Mai 2022 ohnehin keine teilweise bzw. vollständige Mietminderung begründen. Auf die Verfügung des Gerichts vom 26.07.2022 haben die Schuldner nicht mitgeteilt, die für Juli 2022 geschuldete Nutzungsentschädigung bezahlt zu haben, sodass davon auszugehen ist, dass den Gläubigern in den Folgemonaten weitere finanzielle Schäden entstehen werden.

Überdies haben die Beklagten keine hinreichenden Bemühungen im Hinblick auf die Suche nach einem Ersatzwohnraum unternommen. Sie tragen lediglich pauschal vor, bisher nur ein valides Angebot erhalten zu haben. Jedoch haben sie - trotz einer dahingehenden Anfrage des Gerichts - nicht dargelegt, ob und welche konkreten Bemühungen sie angestellt und wie viele Anfragen sie bei welchen Wohnungsunternehmen getätigt haben. Es ist zu berücksichtigen, dass den Beklagten im Räumungsurteil vom 29.04.2021 bereits eine Räumungsfrist bis zum 30.06.2022 gewährt wurde. In dieser gesamten Zeit hatten die Schuldner die Pflicht, sich in jeder ihnen zumutbaren Weise um eine Ersatzwohnung zu bemühen.

Nach alledem war die Räumungsfrist auch unter Berücksichtigung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes wie beschlossen zu verkürzen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Dass die Räumungsfrist nicht bis zu einem früheren Termin verkürzt wurde, beruht auf der Gewährung rechtlichen Gehörs, sodass die Kosten des Verfahrens insgesamt den Schuldnern aufzuerlegen sind.

Der Verfahrenswert war nach dem Wert der monatlichen Nutzungsentschädigung unter Berücksichtigung der begehrten Verkürzung festzusetzen.