



21

Ausfertigung



Verkündet am 23.04.2013

Letzel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Gladbeck
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

Vert.:	Frist not.	KRV/ KfA	Mitt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- mich.
SB	30. APR. 2013		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lung:

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [REDACTED]
2. des Herrn [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

1. Frau [REDACTED]
2. Herrn [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

hat das Amtsgericht Gladbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 23.04.2013
durch die Richterin Dr. Schoemberg

für Recht erkannt:

Das Versäumnisurteil vom 11.03.2013 wird aufrechterhalten, soweit die Beklagten verurteilt worden sind an die Kläger 341,52 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 465,00 € vom 04.12.2012 bis zum 17.12.2012 und aus 341,52 € seit dem 18.12.2012 zu zahlen.

Im Übrigen ist das Versäumnisurteil wirkungslos.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestands wird gem. § 313a Abs. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe

Durch den zulässigen Einspruch ist der Prozess gem. § 342 ZPO in die Lage vor Säumnis zurückversetzt worden.

Soweit der Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe von 123,48 € übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, ist das Versäumnisurteil vom 11.03.2013 analog § 269 Abs. 3 S. 1 2. HS. ZPO wirkungslos, was im Tenor zur Klarstellung deklaratorisch festgestellt worden ist.

Soweit der Rechtsstreit noch rechtshängig ist, ist die Klage zulässig und begründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagten gem. § 535 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für den Monat Dezember 2012 in Höhe von 465,00 €, der durch die im Prozess erklärte Aufrechnung der Beklagten mit ihrem unstreitigen Anspruch aus der Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2012 in Höhe von 123,48 € erloschen ist.

Die Kündigung der Beklagten vom 24.09.2012 hat das Mietverhältnis nicht schon zum 30.11.2012, sondern erst zum 31.12.2012 beendet. Die Kündigung ist nur als ordentliche und nicht als außerordentliche Kündigung wirksam.

Das Kündigungsschreiben erfüllt schon nicht die formellen Anforderungen an eine außerordentliche Kündigung. Gem. § 569 Abs. 4 BGB ist der zur außerordentlichen Kündigung führende wichtige Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Auch wenn an die danach erforderliche Begründung keine hohen Anforderungen gestellt werden dürfen, muss der wichtige Grund durch Angabe von Tatsachen so ausführlich bezeichnet werden, dass er identifiziert werden kann, damit der Kündigungsempfänger den Vorwurf und seine Verteidigungsmöglichkeiten prüfen kann (Palandt-Weidenkaff, 69. Auflage, § 569 Rn. 24). In dem Kündigungsschreiben ist als Begründung lediglich „aus gesundheitlichen Gründen“ genannt. Warum diese den Klägern vorzuwerfen sind, nämlich dass sie aus Sicht der Beklagten auf Schimmelbefall in der Wohnung zurückzuführen sind, wird nicht angegeben.

Im Übrigen sind auch die materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung nicht erfüllt. Die Beklagten tragen weder vor, dass sie den Klägern eine – grundsätzlich auch im Fall der Kündigung wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung gem. § 569 Abs. 1 S. 1 BGB erforderliche (vgl. BGH, NJW 2007, 2177) – Abhilfefrist gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB gesetzt hätten, noch dass diese ausnahmsweise gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB entbehrlich gewesen wäre. Auch sind von den Beklagten keine Umstände vorgetragen, geschweige denn unter Beweis gestellt worden, die den Kündigungsgrund der erheblichen Gesundheitsgefährdung gem. § 569 Abs. 1 S. 1 BGB begründen. Es fehlen Ausführungen, weshalb der behauptete Schimmelpilzbefall gesundheitsgefährdend gewesen sein soll.

Auch die von den Beklagten behauptete Lärmbelästigung im Jahr 2011 begründet schon wegen des Zeitablaufs keinen Grund zur außerordentlichen Kündigung, ganz abgesehen davon, dass die Lärmbelästigung in dem Kündigungsschreiben nicht genannt worden ist.

Die Kündigung vom 24.09.2012 ist daher nur als ordentliche wirksam und führt unter Beachtung der dreimonatigen Kündigungsfrist des § 2 Ziff. 2 des Mietvertrages zur Beendigung des Mietvertrages zum 31.12.2012.

Die Zinsforderung ergibt sich aus §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Beklagten befinden sich gem. § 286 Abs. 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 4 Ziff. 1 des Mietvertrages seit dem 04.12.2012 in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedurfte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Hauptforderung durch die Aufrechnung gem. § 389 BGB rückwirkend zum 17.12.2012 erloschen ist. Von diesem Tag datiert die Nebenkostenabrechnung der Kläger, mit der der Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung der überzahlten Nebenkostenvorauszahlungen fällig geworden ist.

Die Kostenentscheidung beruht bezüglich der Entscheidung in der Hauptsache auf § 91 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend i.H.v. 123,48 € für erledigt erklärt haben, sind den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits gem. § 91a Abs. 1 ZPO aufzuerlegen. Nach bisherigem Sach- und Streitstand hätte die Klage zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung auch in Höhe von 123,48 € Erfolg gehabt. Es kann diesbezüglich auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Dr. Schoemberg

Ausgefertigt


Letzel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

