

# Amtsgericht Neukölln

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 273, 320, 543 Abs. 2 Nr. 3 b, 546 BGB

- 1. Mindert der Miete die Miete zu hoch, so dass der Mietrückstand im Laufe der Monate zwei Monatsmieten Rückstand erreicht, ist der Mieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB berechtigt.**
- 2. Ein eventuell neben der Mietminderung bestehendes Zurückbehaltungsrecht muss ausdrücklich ausgeübt werden, weil es sich bei den Rechten aus § 273 BGB und § 320 BGB um Einreden handelt, die nicht von Amts wegen berücksichtigt werden dürfen.**

AG Neukölln, Urteil vom 11.07.2013; Az.: 6 C 540/12

#### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, die im Hause xxx Berlin, Vorderhaus, ....Obergeschoss rechts, belegene Wohnung, bestehend aus einem Zimmer nebst Küche, Wannenbad und Diele, zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31. August 2013 bewilligt.
3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 2.100 Euro abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

#### **Tatbestand:**

Der Kläger ist Insolvenzverwalter über das Vermögen der Insolvenzschuldnerin. Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 22.12.2010 von der Insolvenzschuldnerin eine im Haus XY Berlin belegene Wohnung an. Die Miete belief sich auf monatlich 275,00 Euro zuzüglich 51,00 Euro Betriebskostenvorauszahlung und 35,00 Euro Heizkostenvorauszahlung.

Ab September 2011 zahlte die Beklagte die Miete nicht mehr regelmäßig. Mit Schreiben vom 01.08.2012 kündigte der Kläger das Mietverhältnis fristlos wegen eines Mietrückstandes von 2.166,00 Euro. Die Beklagte räumte die Wohnung nicht.

Mit der vorliegenden Klage nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung von Mietrückständen von Februar 2012 bis November 2012 und auf Räumung der Wohnung in Anspruch. Er hat mit Schriftsatz vom 25.04.2013 das Mietverhältnis noch einmal fristlos gekündigt.

Der Kläger behauptet: Die Beklagte habe die Überprüfung der von ihr behaupteten Mängel verhindert. Er bestreitet das Vorliegen von Mängeln.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die im Haus XY Berlin, Vorderhaus, .....Obergeschoss rechts, belegene Wohnung, bestehend aus einem Zimmer, nebst Küche, Wannenbad und Diele, insgesamt ca. 34,43 qm,

a) zu räumen,

b) an den Kläger herauszugeben.

Im Übrigen stellt der Kläger keinen Antrag.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und beantragt den Erlass eines Versäumnisurteils.

Die Beklagte behauptet: Seit 09.12.2011 sei die Heizung in der Wohnung ausgefallen, die Fenster seien undicht und der Wasserboiler sei defekt.

Wegen des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf den Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und soweit die Klägerin im Termin einen Antrag gestellt hat, auch begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte aus § 546 BGB einen Anspruch auf Herausgabe der von dieser bewohnten Wohnung. Die fristlose Kündigung vom 25.04.2013 ist wirksam nach § 543 Absatz 2 Nr. 3 b BGB. Die Beklagte war in der Zeit von Mai 2012 bis September 2012 auch dann mit der Zahlung von zwei vollen Monatsmieten in Rückstand, wenn die von ihr behaupteten Mängel vorliegen und sie die Mangelbeseitigung nicht verhindert hat. Auch unter Berücksichtigung des eigenen Vorbringens der Beklagten war sie in dieser Zeit mit der Zahlung von insgesamt 797,50 Euro in Verzug. Nach dem Vorbringen der Beklagten und ihrer eigenen rechtlichen Würdigung war sie in dieser Zeit zu einer monatlichen Mietminderung von 81,50 Euro, entsprechend 25% der Bruttokaltmiete berechtigt.

Die Beklagte setzt selbst wegen der undichten Fenster eine Minderungsquote von 10% und wegen des defekten Warmwasserboilers eine Minderungsquote von 15% an. Wegen der ausgefallenen Heizung ist in diesen Monaten keine Minderung zu berücksichtigen. In den Monaten Mai bis September wirkt sich eine defekte Heizung nicht aus, sodass die Beklagte insoweit nicht zu einer Mietminderung berechtigt war.

Nach Abzug des Minderungsbetrages von 407,50 Euro (5 x 81,50 Euro) verringert sich der vom Kläger angegebene und von der Beklagten nicht bestrittene Rückstand von 1.205,00 Euro auf 797,50 Euro.

Weitergehende Rechte wegen Mietmängeln insbesondere ein Zurückbehaltungsrecht, das bis zum fünffachen der möglichen Minderung betragen kann, hat die Beklagte nicht geltend gemacht. Zwar hat das Landgericht Berlin (WUM 1994, 464) entschieden, dass das Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts genügt und nicht ausdrücklich ausgeübt werden muss. Jedoch kann dieser Ansicht nicht gefolgt werden, weil sie dem System widerspricht, wonach es sich bei den Rechten aus § 273 BGB und § 320 BGB um Einreden handelt, die nicht von Amts wegen berücksichtigt werden dürfen.

Im Übrigen ist die Klage nach § 330 ZPO durch Versäumnisurteil abzuweisen, denn der Kläger hat den Zahlungsantrag im Termin zur mündlichen Verhandlung nicht gestellt und die Beklagte hat Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils gestellt.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Absatz 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr.7, 711 ZPO.