



Amtsgericht Strausberg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

1.

- Beklagte -

2.

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht am 01.07.2021 aufgrund des Sachstands vom 17.06.2021 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Rechterkannt:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung in dem Haus im 2. Obergeschoss rechts, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 75 m², bestehend aus 3 Zimmern, einer Küche, einem Flur, einem Bad mit WC, sowie den Gemeinschaftsraum im Gebäudetrakt auf dem Hof gemäß

anliegender Lagezeichnung vom Hof, den Außenbereich im Hof des Grundstücks gemäß anliegender Lagezeichnung vom Hof, das Treppenhaus vor der Wohnung der Beklagten und den Kellerraum (letzter Raum hinten rechts mit einer Größe von 20 m²) gemäß anliegender Lagezeichnung vom Keller zu beräumen und an den Kläger herauszugeben.

2. Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum Ablauf des 31.01.2022 bewilligt.
3. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, wegen der Kosten aber nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags. Die Beklagten können die Vollstreckung des Klägers wegen des Tenors zu 1. durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,00 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
5. Der Streitwert wird auf 5.400,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Räumung einer Mietwohnung.

Der Kläger ist Eigentümer und Vermieter der im Tenor genannten Wohnung, die Beklagte zu 1) ist die Mieterin, der Beklagte zu 2), Ehemann der Beklagten zu 2), bewohnt die Wohnung mit ihr. Die vertragliche vereinbarte Miete beläuft sich auf zurzeit netto 450,- € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 191,- € monatlich. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den schriftlichen Mietvertrag vom 28.10.2003 (Bl. 8 ff d.A.) verwiesen.

Im hinteren Grundstücksteil befand sich ein Schuppen, den der Beklagte zu 2) gemeinsam mit seinem Bruder, der im Haus des Klägers ebenfalls Mieter ist, bis Februar 2018 bis zum Abriss des Schuppens nutzen konnte. 2012 wurde auf dem Grundstück ein Schuppen für die gelben Säcke gebaut. Die Beklagten nutzten den Hausflur für den zu füllenden gelben Sack und hatten hierzu extra einen Ständer aufgestellt, in dem sie den gelben Sack einhingen. Die Beklagten nutzten den Hof des Hauses seit Jahren für die Freizeitgestaltung, insbesondere errichteten sie ein Podest, auf dem sie Gartenmöbel aufstellten.

Mit Anwaltsschreiben vom 11.01.2021 (Bl. 19 f d.A.) forderte der Kläger die Beklagten auf,

1. von ihnen im Gemeinschaftsraum abgelagerte Gegenstände zu entfernen, und den Gemeinschaftsraum nur im Rahmen der gemeinschaftlichen Nutzung für die Unterstellung von

Fahrrädern und als Wäschetrockenraum zu nutzen,

2. die Hoffläche nicht für die Freizeitgestaltung, insbesondere nicht zur Aufstellung eines Podestes mit Gartenmöbeln zu nutzen und

3. im Treppenhaus keine Gegenstände wie gelber Sack und Besen zu lagern.

Zugleich mahnte der Kläger die Beklagten ab und kündigte für den Fall der weiteren Nutzung an, das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise ordentlich zu kündigen. Mit Anwaltsschreiben vom 26.01.2021 widersprachen die Beklagten der Abmahnung und erklärten, dass die Hofnutzung keine Vertragsverletzung sei. Der Gemeinschaftsraum sei ihnen vom Kläger zur Nutzung zugewiesen, nachdem der Schuppen im hinteren Grundstücksteil baufällig geworden sei. Deshalb sei auch die temporäre Nutzung des Treppenhauses für die Ablagerung des gelben Sackes notwendig. Hierauf kündigte der Kläger das Mietverhältnis mit Anwaltsschreiben vom 11.02.2021 außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Wegen des näheren Inhalts der Kündigung wird auf das Kündigungsschreiben (Bl. 22, 22 R d. A.) verwiesen. Die Beklagten wiesen darauf mit Anwaltsschreiben die Kündigung zurück.

Der Kläger behauptet, dass der Beklagte zu 2) einen Dachdeckerbetrieb betreibe und den Gemeinschaftsraum zur Einlagerung seiner Utensilien und Werkzeuge nutze.

Der Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Wohnung in dem Haus in _____, im 2. Obergeschoss rechts, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 75 m² bestehend aus 3 Zimmern, einer Küche, einem Flur, einem Bad mit WC, sowie den Gemeinschaftsraum im Gebäudetrakt auf dem Hof gemäß anliegender Lagezeichnung vom Hof, den Außenbereich im Hof des Grundstücks gemäß anliegender Lagezeichnung vom Hof, das Treppenhaus vor der Wohnung der Beklagten und den Kellerraum (letzter Raum hinten rechts mit einer Größe von 20 m²) gemäß anliegender Lagezeichnung vom Keller zu beräumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, der Kläger habe „vor ca. 4 Jahren“ dem Beklagten zu 2) und seinem Bruder _____ die Nutzung des Gemeinschaftsraumes für die Unterstellung von Sachen zugewiesen, und zwar für den baufällig gewordenen Schuppen. Die Nutzung des Hausflures für die gelben Säcke habe der Kläger ihnen bei Beginn des Mietverhältnisses gestattet. Die Nutzungsmöglichkeit des Hofes für Freizeitaktivitäten folge aus der Regelung im Mietvertrag, die das Grillen auf der vom Vermieter vorgesehenen Fläche gestatte.

Im Übrigen wird zur Darstellung des Sach- und Streitstandes im Einzelnen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Umstand, dass die Frist der ordentlichen Kündigung erst mit dem 30.11.2021 (§ 573c Abs. 1 BGB) abläuft, steht der Zulässigkeit nicht entgegen, denn die Beklagten haben durch das Bestreiten der Kündigungsberechtigung des Klägers, die Besorgnis gerechtfertigt, dass sie sich der rechtzeitigen Räumung entziehen werden, § 259 ZPO.

1.

Der Kläger kann auch von der Beklagten zu 1) die Räumung der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB verlangen. Gegenüber dem Beklagten zu 2) folgt der Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB. Das Mietverhältnis mit der Beklagten zu 1) wurde durch die Kündigung des Klägers vom 11.02.2021 ordentlich zum 30.11.2021 wirksam beendet.

2.

Allerdings liegen die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung gem. §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 569 Abs. 2 BGB nicht vor. Zwar kann nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Allerdings rechtfertigen die vertragswidrige Nutzung des Gemeinschaftsraumes, des Hofes und des Hausflures eine fristlose Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 569 Abs. 2 BGB grundsätzlich erst dann, wenn eine Störung des Hausfriedens vorliegt, eine substantielle Schädigung der Mietsache droht oder eine besondere Gefährdungssituation besteht. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn andere Mieter ihre Räumlichkeiten nur schwer erreichen können oder der Brandschutz nicht gewährleistet ist. Auch wenn die Mietsache durch die Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt worden ist oder sich durch das Verhalten der Mieter die Gefahr der Schädigung signifikant erhöht, ist ein wichtiger Grund i.S. von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB anzunehmen (vgl. LG Berlin, Ur. v. 28.02.2011, 67 S 109/10, BeckRS 2011, 25638).

Demgegenüber rechtfertigen die bloße Ablagerung von Sperrmüll etc. ohne Beeinträchtigung der Sicherheit oder ohne Substanzschaden eine fristlose Kündigung nicht. Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe hat ein Recht zur fristlosen Kündigung nicht bestanden.

3.

Allerdings liegt in dem Verhalten der Beklagten, den Gemeinschaftsraum zur Ablagerung ihrer Gegenstände und den Hof für Freizeitaktivitäten zu nutzen sowie die gelben Säcke im Hausflur zu lagern eine zur ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB berechtigende Pflichtverletzung.

Ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache begründet eine erhebliche Verletzung der mietvertraglichen Pflichten jedenfalls dann, wenn er andauernd erfolgt. Es ist nicht erforderlich, dass die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße beeinträchtigt oder die Wohnung bzw. das Haus beschädigt werden; insbesondere ist eine ordentliche Kündigung eines Vermieters nicht nur dann möglich, wenn Gründe vorliegen, die ihn auch zu einer fristlosen Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 1, 569 BGB berechtigen würden, sondern bereits bei Pflichtverstößen geringeren Gewichts; es ist insbesondere nicht zu verlangen, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unzumutbar ist (vgl. Weidenkaff in: Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, § 573 Rn. 18; LG Köln, NJW-RR 2017, 652). Eine erhebliche Pflichtverletzung liegt insbesondere auch dann vor, wenn der Mieter ein eindeutig vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt, z.B. indem er Gegenstände im Treppenhaus aufstellt und diese trotz Abmahnung nicht beseitigt (vgl. Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 573 BGB, Rn. 23; LG Köln a.a.O.).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Unstreitig haben die Beklagten den Gemeinschaftsraum, der als Wäschetrockenraum und als Unterstellort für Fahrräder dient, zur Abstellung ihrer Gegenstände genutzt. Dabei kann offenbleiben, ob der Gemeinschaftsraum von ihnen allein genutzt worden ist. Ihr Vorbringen hierzu ist widersprüchlich und daher unbeachtlich. Einerseits wird behauptet, der Gemeinschaftsraum sei dem Beklagten zu 2. vom Kläger zur Lagerung zugewiesen worden (Klageerwiderung vom 12.04.2021). Dann wird behauptet, die Zuweisung sei an den Beklagten zu 2. und dessen Bruder erfolgt (Schriftsatz vom 01.06.2021). Vorgerichtlich hatten die Beklagten noch behauptet, dass der Kläger ihnen den Gemeinschaftsraum zur Nutzung zugewiesen habe (Schreiben des Rechtsanwalts vom 26.01.2021). Bei dieser Sachlage kam eine Vernehmung des angebotenen Zeugen nicht in Betracht. Das Beweisangebot ist im Hinblick auf den widersprüchlichen Vortrag auf Ausforschung gerichtet, zumal der behauptete Zeitpunkt der angeblichen Vereinbarung mit dem Kläger ("vor ca. 4 Jahren") im Widerspruch steht zum unstreitigen Schreiben des Klägers aus dem Jahr 2018 (Anlage K8 - Bl. 57 d.A.), in dem der

Kläger den Beklagten zu 2) zur Räumung des Schuppens bis 15.02.2018 auffordert.

Soweit die Beklagten behaupten, die abgelagerten Gegenstände seien nicht alle von ihnen, sondern auch von anderen Mietern, ist das ebenfalls nicht erheblich. Einerseits setzen sie sich damit in Widerspruch zu den Angaben in ihrem vorgerichtlichen Anwaltsschreiben, andererseits kommen sie ihrer sekundären Darlegungslast nicht nach. Die vom Kläger vorgelegten Lichtbilder vom Gemeinschaftsraum zeigen eine Vielzahl von Sperrmüll, Dachdeckermaterial und Kfz-Reifen. Insoweit wäre es Sache der Beklagten gewesen, im Einzelnen die ihnen zugehörigen Gegenstände zu benennen, worauf das Gericht in der mündlichen Verhandlung auch hingewiesen hat.

Mit der Nutzung des Hausflurs für die Lagerung des gelben Sackes haben die Beklagten ebenfalls die Grenzen der vertragsgemäßen Nutzung der ihnen überlassenen Wohnräume weit überschritten. Insofern liegt auch keine geringfügige und einmalige, sondern eine erhebliche, dauerhafte und langanhaltende Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs vor. Es kann in diesem Zusammenhang offenbleiben, ob, wie die Beklagten ohne Beweisantritt behaupten, die „abgemahnten Zustände“ beseitigt seien. Die in diesem Zusammenhang vom Kläger vorgelegten Fotos vom Februar 2021, die deutlich die vertragswidrige Nutzung des Gemeinschaftsraumes und des Hausflurs zeigen, haben die Beklagten nur einfach und daher nicht erheblich bestritten. Sie setzen sich im Übrigen in unerklärlichen Widerspruch zu ihrem Prozessvortrag in der Klageerwiderung vom 12.04.2021, wonach sie zur Nutzung jeweils berechtigt seien.

Im Hinblick auf die vertragswidrige Nutzung des Gemeinschaftsraumes und des Hausflurs kann offen bleiben, ob die unstreitige Hofnutzung durch die Beklagten für Freizeitaktivitäten allein eine ordentliche Kündigung hätte begründen können. Der Kläger hat zugestanden, diese Nutzung zunächst geduldet zu haben. Allerdings hat er mit seinem Anwaltsschreiben vom 11.01.2021 deutlich zu erkennen gegeben, dass er diese Art der Nutzung nicht mehr dulden wolle. Hierzu war er jedenfalls berechtigt, weil der Mietvertrag des Klägers mit der Beklagten zu 1) nur die Vermietung der Wohnung und des Kellerraumes vorsieht. Hieran ändert die Regelung in der Hausordnung Nr. 13 ("Grillen ist nur auf der vom Vermieter dafür vorgesehenen Fläche gestattet, wenn Mitbewohner oder Anwohner benachbarter Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.") nichts. Der Kläger beanstandete die Aufstellung des Podestes mit Gartenmöbeln, was nach der Hausordnung jedenfalls nicht gestattet war.

Die festgestellte Pflichtverletzung der Beklagten erfolgte schuldhaft. Nachdem die Beklagten aufgefordert worden waren, die Gegenstände zu beseitigen und die vertragswidrige Nutzung zu beenden, war ihnen bekannt, dass der Hausflur, der Hof und der Gemeinschaftsraum nicht Gegenstand des Mietvertrages ist und ihr Vermieter mit der bestehenden übermäßigen Nutzung durch sie nicht einverstanden war. Da sie dem berechtigten Verlangen des Klägers widersprachen und damit zum Ausdruck brachten, ihr Verhalten nicht ändern zu wollen, liegt eine schuldhafte Überschreitung der Grenzen des ihnen eingeräumten Nutzungsrechts vor.

4.

Den Beklagten wird gemäß § 721 ZPO eine Räumungsfrist bis zum Ablauf des 31.01.2022 gewährt, damit sie Gelegenheit haben, sich eine neue Wohnung zu suchen. Die Gewährung einer Räumungsfrist steht im Ermessen des Gerichts und ist aufgrund einer Interessenabwägung zu treffen (vgl. Seibel in: Zöller § 721 ZPO, Rn. 6). Der Umstand, dass sich die Beklagten bislang nicht hinreichend um Ersatzwohnraum bemüht haben, steht der Bewilligung einer Räumungsfrist nicht entgegen. Eine Räumungsfrist soll den Schuldner in erster Linie davor schützen, obdachlos zu werden oder unzumutbaren Ersatzwohnraum beziehen zu müssen.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 709, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen sechs Monaten bei dem

Amtsgericht Strausberg
Klosterstraße 13
15344 Strausberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an des für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 01.07.2021

, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle