

Amtsgericht Wedding

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543 Abs. 1, 546 Abs. 1 BGB

- 1. Die Androhung von Gewalt gegen den Vermieter, von diesem Beauftragten Dritten oder Mietmieter stellt regelmäßig einen wichtigen Grund dar, der die fristlose Kündigung rechtfertigt (Blank in Schmidt-Futterer, MietR, 11. A. 2013, § 543 Rz. 191).**
- 2. Dabei ist unerheblich, ob die Beklagte zu 1. die Ausübung von Gewalt tatsächlich auch nur erwogen hatte. Maßgebend ist allein, ob die Empfängerin dies ernstlich annehmen konnte.**
- 3. Nur dann, wenn sich aus der Formulierung oder den Begleitumständen eindeutig ergibt, dass die Drohung nicht ernst gemeint ist, ist es dem Vermieter gleichwohl zuzumuten, das Mietverhältnis fortzusetzen.**

AG Wedding, Urteil vom 24.09.2014; Az.: 13 C 109/13

Das Amtsgericht Wedding, Zivilprozessabteilung 13, in Berlin-Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 06.08.2014 durch den Richter für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die von ihnen innegehaltene Wohnung belegen rechtes Quergebäude, 1. Obergeschoss, Mitte in Berlin, bestehend aus 2 Zimmern nebst Küche, Toilette, Diele sowie dazugehörigem Kellerraum geräumt an die Klägerin herauszugeben.
2. Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2014 gewährt.
3. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Wegen der Räumungsverpflichtung können die Beklagten die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von Euro 1.800,00 abwenden soweit nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen können die Beklagten die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrags abwenden soweit nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin schloss mit der Beklagten zu 1. zum 01.05.2000 einen Mietvertrag über die Wohnung im rechten Quergebäude, 1. Obergeschoss Mitte in Berlin. Für den Mietvertrag wird auf Bl. 6-13 d. A. verwiesen.

Die vereinbarte monatliche Miete beträgt derzeit Euro 214,49, bestehend aus der Nettokaltmiete von Euro 155,84 und der Betriebskostenvorauszahlung von Euro 58,65.

Die Beklagte zu 1. minderte die Miete im September 2013 wegen - zwischen den Parteien streitiger Mängel. Die klägerische Hausverwaltung mahnte die Beklagte am 06.09. und 18.09.2013 zur vollständigen Zahlung der Miete an (Bl. 69, 70 d. A.). Für die Mahnung vom 18.09.2013 verlangte die Klägerin ferner die Zahlung einer Mahngebühr von Euro 5,00.

Die Beklagte zu 1. wandte sich mit achtseitigem handschriftlichem Schreiben vom 19.09.2014 an die Geschäftsführerin der Hausverwaltung der Klägerin und führte aus, dass die Mahnung und auch die Mahngebühren für unberechtigt und widerrechtlich halte. Oben auf der ersten Seite fügte die Beklagte zu 1. hervorgehoben das Wort "ernstnehmen!" hinzu. Auf der letzten Seite führte die Beklagte zu 1. wie folgt aus

"[...] dass ich Sie ausdrücklich darauf hinweise, dass sie weitere Mahnschreiben zu unterlassen haben, weil ich rechtlich absolut abgesichert bin und ich mir das von ihrer Seite, Frau N wirklich nicht bieten lassen muß, diese Unverfrorenheit, Anmaßung und finanzieller Schaden, der mir durch Sie erwachsen kann.
Ich will mir diesem Schreiben mal etwas klarstellen. Fr B kann auch anders. Sie hat sich nach den Akten der Polizei doch mal tatsächlich ihrer selbst erwehrt, da man sie über alle Maßen gereizt hatte, provoziert (diesen überaus friedliebenden, harmlosen, zurückhaltenden, liebenswerten, friedlichen Menschen - Frau - Pazifistin - Freak - Natur- und Tierschützerin) und auch genötigt, dass es zu einer Körperverletzung kam.

Sollte Sie sich allzu sicher fühlen ihrem Schreibtisch, dann seien Sie aber unbedingt auch veranlasst, an ihr körperliches und seelischen Wohl zu denken.
Nicht dass eine Mieterin aus der X-straße die Ursache von Schlafstörungen wird, wie das bei mir geschehen ist.

Danke für ?"

Für das Schreiben der Beklagten zu 1. wird auf Bl. 16-23 d. A. verwiesen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 26.09.2013 kündigte die Klägerin der Beklagten fristlos unter Verweis darauf, dass das Schreiben einer Bedrohung der Geschäftsführerin der Hausverwaltung der Klägerin mit einer Körperverletzung enthalte. Für die Kündigung wird auf Bl. 24-29 d. A. verwiesen. Im gleichen Schreiben wurde die Beklagte zu 1. ferner ob verspäteter Mietzahlungen abgemahnt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 14.10.2013 wandte sich die Beklagte zu 1. an die Klägervertreterin, bat um eine Ablichtung des Kündigungsschreibens und führte

aus, dass die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung als nicht gegeben angesehen werden. Für das Schreiben wird auf Bl. 52-54 d. A. verwiesen.

Mit handschriftlichem Schreiben vom 15.10.2013 widersprach die Beklagte zu 1. der Kündigung und führte aus, dass sich nicht die Absicht gehabt habe mit einer Körperverletzung zu drohen. Sie sei auch weder wegen einer solche verurteilt noch polizeilich erfasst worden. Das Schreiben sei in einer Stresssituation entstanden, soweit Frau N dies als bedrohlich aufgefasst habe bedauere sie dies (Bl. 50-51 d. A.).

Mit anwaltlichem Schreiben vom 04.03.2014 führte die Klägerin kündigte die Klägerin der Beklagten zu 1. ferner wegen - teilweise streitiger - Mietrückstände, unpünktlicher Mietzahlung, unzureichendem Heiz- Lüftungs- und Möblierungsverhalten, sowie Lagerung von Kohlen und heißer Asche im Treppenhaus jeweils fristlos und hilfsweise fristgerecht (Bl. 73).

Die Beklagte zu 2. ist die am 17.08.1994 geborene Tochter der Beklagten zu 1. und im Jahr 2013 ganz zu der Klägerin gezogen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Wohnung belegen rechtes Quergebäude, 1. Obergeschoss, Mitte in Berlin, bestehend aus 2 Zimmern nebst Küche, Toilette, Diele sowie dazugehörigem Kellerraum geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise die Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist.

Die Beklagte meint, das von ihr aufgesetzte Schreiben vom 19.09.2013 rechtfertige eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nicht.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Beklagte zu 1 schuldet die Herausgabe der Wohnung nach § 546 Abs. 1 BGB, denn die schriftliche Kündigung vom 26.09.2013 ist ob des Schreibens vom 19.09.2013 wirksam.

Nach § 543 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die

Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann; 543 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Die Androhung von Gewalt gegen den Vermieter, von diesem Beauftragten Dritten oder Mietmieter stellt regelmäßig einen wichtigen Grund dar, der die fristlose Kündigung rechtfertigt (Blank in Schmidt-Futterer, MietR, 11. A. 2013, § 543 Rz. 191).

Das Gericht ist - auch unter Berücksichtigung der Wertung des Art. 5 Abs. 1 GG - davon überzeugt, dass Beklagte zu 1. mit Schreiben vom 19.09.2013 gezielt durch Androhung von Gewalt auf das Verhalten der Geschäftsführerin der Hausverwaltung Einfluss nehmen wollte. So stellte die Beklagte zu 1. zunächst dar, weshalb sie im Recht sei. Sodann erwähnt sie unabhängig von der inhaltlichen Wahrheit des Geschriebenen -, dass sie bereits einmal eine Körperverletzung verübt habe. Dies voran gestellt, wies sie die Geschäftsführerin der Hausverwalterin darauf hin, dass diese an ihr körperliches und seelisches Wohl denken solle.

Daraus kann der Empfänger nur den Schluss ziehen, dass die Beklagte zu 1. sich entschlossen hat - soweit ihrem Begehren nicht Folge geleistet wird - dieses nötigenfalls auch mit körperlicher Gewalt durchzusetzen. Dieser Eindruck verfestigt sich durch das dem Schreiben vorangestellte Wort "ernstnehmen".

Dabei ist unerheblich, ob die Beklagte zu 1. die Ausübung von Gewalt tatsächlich auch nur erwogen hatte. Maßgebend ist allein, ob die Empfängerin dies ernstlich annehmen konnte. Nur dann, wenn sich aus der Formulierung oder den Begleitumständen eindeutig ergibt, dass die Drohung nicht ernst gemeint ist, ist es dem Vermieter gleichwohl zuzumuten, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Andernfalls ist aus der maßgeblichen Sicht der Empfänger die Vertrauensgrundlage für die weitere Fortführung des Mietverhältnisses soweit entzogen, dass auch ohne vorherige Abmahnung nach § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB fristlos gekündigt werden kann. Denn soweit die Androhung von Gewalt in Aussicht gestellt wurde, ist es unzumutbar zunächst eine Abmahnung auszusprechen und abzuwarten, ob dann keine Gewalt ausgeübt oder weiterhin angedroht wird.

Schließlich entfällt die Kündigungsbefugnis auch nicht dadurch, dass die zuvor ausgesprochenen Mahnungen in Form oder Inhalt Veranlassung zur Reaktion der Beklagten gegeben hätten, denn auch wenn diese unbegründet gewesen sein sollten, ergeben diese keinen Anlass zur Androhung von Gewalt. Die Mahnungen sind ihrerseits nicht mit unangemessener Wortwahl verfasst worden.

Die Beklagte zu 2. schuldet nach § 546 Abs. 2 BGB ebenfalls die Herausgabe der Mietsache. Da sie als Volljährige erstmals in die Wohnung gezogen ist hat diese selbst Besitz und ist daher auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschluss vom 19.3.2008 - I ZB 56/07) zur Räumung zu verurteilen.

Den Beklagten war gemäß § 721 Abs. 1 ZPO zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und der zum Zwecke der Wohnungssuche unvermeidbar notwendigen Zeit eine

kurz bemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Die Entscheidung betreffen die Kosten beruht auf § 91 Abs. 1 Satz ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nrn. 7, 11 und § 711 ZPO.