

**Ausfertigung** (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)

15 C 58/12 PKH



**Amtsgericht Bottrop**

## Beschluss

in dem Rechtsstreit

\_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_



Der Prozesskostenhilfeantrag des Beklagten vom 02.05.2012 wird zurückgewiesen.

Eine Erstattung von außergerichtlichen Kosten findet nicht statt (§ 118 Abs. 1 Satz 4 ZPO).

### Gründe:

Prozesskostenhilfe konnte nicht bewilligt werden, da die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet.

I.

Die Klägerin ist mit dem Beklagten durch einen Mietvertrag über die teilmöblierte Dachgeschosswohnung \_\_\_\_\_ verbunden. Sie nimmt den Beklagten auf Räumung sowie auf Zahlung noch offenen Mietzinses (1120 € abzüglich gezahlter 640 € zzgl. Zinsen) in Anspruch.

Der Beklagte zahlte die monatliche Miete in Höhe von 320 € für Juni 2011 nicht, die Januarmiete 2012 wurde nur zur Hälfte bezahlt, die Februar- und Märzmiete wurden ebenfalls vollständig nicht gezahlt. Unter dem 25.02.2012 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos (Bl. 19 d.A.), diese fristlose Kündigung wurde im Klageverfahren wiederholt. Unter dem 02.05.2012 zahlte der Beklagte 640 €. Nicht gezahlt wurde die Augustmiete, hierauf wurde wiederum die fristlose Kündigung gestützt.

Dem Rechtsstreit vorangegangen war ein umfangreicher, vor allem seitens der Klägerin betriebener Schriftverkehr zwischen den beiden Parteien. Hierbei handelt es

- 2 -

sich vorrangig um Mahnungen der Klägerin bezüglich der offenen Juni-Miete 2011. Der Beklagte hat schriftsätzlich Ende Juni gegenüber der Klägerin bezüglich der fehlenden Junimiete sein Bedauern erklärt und dies mit Zahlungsengpässen und Schwierigkeiten mit dem Amt begründet. Anfang September hat der Beklagte bezüglich der noch offenen Juni-Miete um Ratenzahlung gebeten. Die Klägerin gewährte eine solche Ratenzahlung. Nach seitens der Klägerin vermittelten Kenntnisnahme der erklärten Kündigung schrieb die Schwester des Beklagten, eine Frau [REDACTED], unter dem 29.02. an die Klägerin, dass die Wohnung wie schon mehrfach erwähnt worden sei nicht einwandfrei sei, hier wurden einzelne Mängel angegeben und mitgeteilt, dass eigentlich eine Minderung von 50 % angemessen sei, zudem bat Frau [REDACTED] darum, dass die Klägerin sich in Zukunft direkt an ihren Bruder wenden möge (Bl. 43 d.A.).

Die Klägerin hat angekündigt zu beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, die Dachgeschosswohnung im Hause Heidenheck 15, 46236 Bottrop [...] in geräumten Zustand an die Klägerin herauszugeben [...],
2. den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 1120 € nebst 5 % Punkten Zinsen über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 320 € seit dem 05.05.2011 sowie weiteren 160 € seit dem 05.10.2012 sowie weiteren 320 € seit dem 05.02.2012 sowie weiteren 320 € seit dem 05.03.2012 zu zahlen abzüglich am 02.05.2012 gezahlter 640 €.

Der Beklagte hat angekündigt zu beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass seit mindestens Mai 2011 gravierende Mängel vorlägen, zu deren Behebung der Beklagte die Klägerin ab Juni 2011 in regelmäßigen Abständen aufgefordert habe: Die Heizkörper der Wohnung würden nicht richtig warm, die Toilette im Badezimmer verstopfe immer, die Armaturen seien defekt und könnten nicht zum Duschen verwendet werden, zwei Herdplatten und die Küchenarmaturen seien defekt, das Wohnzimmerfenster schließe nicht richtig, im Wohnungsflur funktioniere die Beleuchtung nicht, zudem habe der zugesagte Telefon- und Fernsehanschluss nicht funktioniert und die Klägerin sei erst nach

- 3 -

Begleichung der Juni-Miete zur Mithilfe bei der Leitungsverlegung bereit gewesen, im Badezimmer und Küche seien die Wasserleitung undicht, ab Mai 2012 sei zudem die Türklingel defekt gewesen. Die Klägerin habe gegenüber dem Beklagten erklärt, die gerügten Mängel erst dann ggf. zu beseitigen, wenn die Miete gezahlt würde. Als Beweismittel wird hier u.a. auf die Zeugin [REDACTED] und die Mutter des Beklagten verwiesen, wobei letztgenannte häufigen telefonischen Kontakt mit der Klägerin gehabt haben soll. Zudem behauptet der Beklagte, dass der Zahlungsrückstand darauf beruhe, dass das Jobcenter zu Unrecht Leistungen ab Februar 2012 verweigert habe.

Die Klägerin behauptet, dass sie erstmals seitens der ihr bis dato unbekanntem Schwester des Beklagten von Mängeln gehört habe und verweist auf § 814 BGB. Die Mängel hätten zudem bei einer Besichtigung überwiegend nicht festgestellt werden können.

II.

Die Rechtsverteidigung des Beklagten hat keine Aussicht auf Erfolg. Der Räumungsanspruch der Klägerin sowie der geltend gemachte Zahlungsanspruch sind begründet.

Der Räumungsanspruch der Klägerin ergibt sich aus § 546 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis ist durch die seitens der Klägerin erklärte fristlose Kündigung vom 25.02.2012 beendet worden.

Die fristlose Kündigung ist zu Recht erfolgt. Voraussetzung für eine fristlose Kündigung ist nach §§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a), dass der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, wobei nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 der rückständige Teil als nicht unerheblich anzusehen ist, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt, oder dass der Mieter nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 b) in einem sich über mehr als zwei Termine erstreckenden Zeitraum mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Zum Zeitpunkt der ersten Kündigung vom 25.02.2012 befand sich der Beklagte in einem solchermaßen erforderlichen kündigungsrelevanten Rückstand, er befand sich nämlich über drei Termine mit einem Betrag in Höhe von 800 € in Verzug, zum

- 4 -

Zeitpunkt der mit Klageerhebung geltend gemachten Kündigung befand er sich über vier Termine in einem Rückstand der Höhe 1120 €, bei der im letzten Schriftsatz erhobenen Kündigung bestand ein Rückstand von 800 €.

Die Einwendung des Beklagten, er sei zur Minderung berechtigt gewesen, lässt einen kündigungsrelevanten Rückstand nicht entfallen:

Unabhängig von der Frage, ob die behaupteten Mängel vorlagen und ob diese seitens des Beklagten ordnungsgemäß und rechtzeitig gerügt worden sind, ist das Gericht der Auffassung, dass die behaupteten Mängel, die die Tauglichkeit der Wohnung auch nach Beklagtenvortrag nicht erheblich einschränken, entgegen der Ansicht des Beklagten keine Minderung in Höhe von 50 %, sondern allenfalls im Bereich von 20 % rechtfertigen würden. Dies zugrunde gelegt hätte bei der Kündigung am 25.02.2012 unter Zugrundelegung einer Minderungsquote von 20 % zugunsten des Beklagten zum 25.02.2012 ein Rückstand in zwei aufeinanderfolgenden Terminen bestanden, der der Höhe nach eine Monatsmiete überstiegen hätte und insofern zur Kündigung berechtigt hätte (Rückstand Januar- und Februar-Miete bei 20 %iger Minderung in Höhe von 352 €).

Soweit der Beklagte die Zahlungsrückstände mit einer zur Unrecht erfolgten Leistungsverweigerung des Amts begründet steht dies aufgrund des den Beklagten obliegenden Beschaffungsrisikos der auf den Zahlungsrückstand gestützten Kündigung nicht entgegen. Der allgemein anerkannte Rechtsgrundsatz, dass unverschuldete Zahlungsunfähigkeit nicht von der Leistungspflicht befreit und wonach der Schuldner das Risiko für einen unverschuldeten Geldmangel zu tragen hat, gilt auch für die Miete (Schmidt-Futter, Kommentar zum Mietrecht, § 543, Rn. 94).

Die Kündigung ist auch nicht gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB durch Zahlung der fälligen Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit unwirksam geworden. Selbst bei Zugrundelegung einer Minderungsquote von 20 % wären durch die Zahlung in Höhe von 640 € am 02.05.2012 nicht alle fälligen Mietforderungen beglichen worden.

Ebenfalls ist der Zahlungsanspruch der Klägerin nach § 535 Abs. 2 BGB begründet:

- 5 -

Diesbezüglich ist das Gericht der Auffassung, dass unabhängig von dem Vorliegen der behaupteten Mängel der Beklagte nach § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB infolge unterlassener Mängelanzeige gehindert ist, diesbezüglich dem sich auf die Monate Juni 2011, Januar – März 2012 beziehenden Zahlungsanspruch eine Minderung entgegen zu setzen.

Der für eine rechtzeitige Mängelanzeige darlegungs- und beweispflichtige Beklagte behauptet, dass er die – ohnehin streitigen – Mängel regelmäßig ab Mai 2011 gerügt habe. Diesen pauschalen Vortrag, der weder Ort, Zeit noch die näheren Umstände der angeblichen Mängelrüge nennt, bewertet das Gericht als unsubstantiiert. Die Bewertung als unsubstantiiert ergibt sich unter anderem aus der Diskrepanz dieses Vortrags mit dem zwischen den Parteien in diesem Zeitraum geführten, dem Gericht vorliegenden Schriftverkehr, auf welchen die Klägerin Bezug genommen hat. In den aus diesem Zeitraum stammenden Schriftsätzen finden sich die behaupteten Mängelrügen des Beklagten in keinsten Weise wieder, vielmehr entschuldigt der Beklagte hier den Zahlungsrückstand mit finanziellen Problemen, und verweist nicht auf Mängel u.ä. Diese Diskrepanz hat der Beklagte trotz gerichtlichen Hinweises nicht aufgeklärt. Ebenso wenig hat der Beklagte die näheren Umstände der angeblichen wiederholten Mängelrügen aufgeführt. Auch die Unstimmigkeit hinsichtlich eines der benannten Beweismittel hat der Beklagte trotz gerichtlichen Hinweises nicht aufgeklärt: Als Beweismittel für die nicht näher beschriebenen Mängelrügen hat der Beklagte u.a. das Zeugnis seiner Schwester **[REDACTED]** benannt. Nach der unwidersprochenen Einlassung der Klägerin hat diese aber erst im Rahmen der Kündigung im Februar 2012 Kontakt mit der Klägerin gehabt.

Auch die für den Monat März 2012 geltend gemachte Miete ist nicht nach § 536 Abs.1 BGB zumindest teilweise erloschen. Auch an dieser Stelle kann das Vorliegen der behaupteten Mängel dahinstehen, denn auch diesbezüglich hat der Beklagte keine rechtzeitige Mängelrüge erhoben. Die durch die Schwester des Beklagten in ihrem Brief an die Klägerin erwähnten Mängel können dem Beklagten mangels Vorliegens der Zurechnungsvoraussetzungen des § 164 Abs. 1 BGB nicht als Mängelanzeige zugerechnet werden. Die erst im Laufe des Prozesses erhobene Mängelrüge wirkt sich unabhängig von der Frage ihrer inhaltlichen Berechtigung zumindest nicht auf den streitgegenständlichen Mietzinsrückstand aus den vorangegangenen Monaten aus.

- 6 -

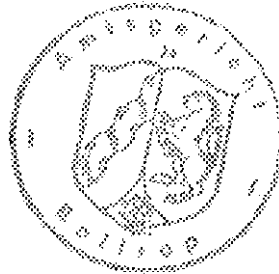
Bottrop, 23.08.2012

Amtsgericht

Kegel

Richterin

Ausgefertigt



Kamps, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle