

Amtsgericht Erfurt

Az.: 12 C 85/22



Beschluss

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Yves , Straße des Friedens 26, 99094 Erfurt
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

wegen Räumung

hat das Amtsgericht Erfurt durch

Richterin am Amtsgericht Napp-Keske

am 30.05.2022

b e s c h l o s s e n :

Der Antrag des Beklagten vom 23.03.2022 auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird abgelehnt.

Gründe

Die beabsichtigte Rechtsverteidigung bietet keine hinreichende Aussicht auf Erfolg, § 114 ZPO.

Ein Recht zur Mietminderung auf 100% seit September 2021 besteht bereits nach dem eigenen Vortrag des Beklagten nicht.

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist der Mieter für die Zeit, in der die Mietsache einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, von der Entrichtung des Mietzinses befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Bei einer wie hier vorgenommenen Mietminderung auf 100% müsste die Wohnung unbewohnbar sein. Dies scheint schon deshalb nicht der Fall zu sein, weil der Beklagte die Wohnung auch weiterhin bewohnt.

Seit September 2021 zahlt er keine Miete. Bis zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Mietrückstand von 5.955,84 € aufgelaufen. Zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung am 26.11.2021 bestand ein Zahlungsrückstand von mehr als 2 Monatsmieten.

Selbst der unstrittige Schimmel im Bad/Abstellraum und eine eingeschränkte Beheizbarkeit würden nach dem Vortrag des Beklagten, der sich eine Minderung dafür von 40% berechnet hat, eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Inzwischen wurde die Heizung im April 2022 repariert. Zahlungen erfolgten weiterhin nicht.

Der Beklagte hat nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, wo und in welchem Umfang Wasser in die Mieträume eingetreten sein soll. Die Schäden sind nicht hinreichend konkretisiert. Darüber hinaus würden braune Verfärbungen lediglich eine optische Beeinträchtigung darstellen.

Tauben im Dachboden betreffen nicht die streitgegenständliche Wohnung.

Der Beklagte hat eine Wohnung in einem Altbau angemietet, dessen Zustand ihm bekannt war. Es besteht kein Anspruch auf Minderung der Miete wegen alter Steckdosen, Elektroleitungen, undichter Holzrahmenfenster oder der Wohnungseingangstür. Gleiches gilt, wie bereits rechtskräftig entschieden, für die Nutzung des Hofes. Dieser ist nicht mitvermietet.

Selbst wenn zugunsten des Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht an den monatlichen Voraus-

zahlungen und ein Mietminderungsrecht von 40% angenommen werden würde, hätte er dennoch monatlich 316,66 € zu zahlen. (661,76 € abzüglich 134,00 € NK = 527,76 €, davon 60 % = 316,66 €). Spätestens zum Zeitpunkt der weiteren fristlosen Kündigung am 17.01.2022 wäre der Beklagte mit mehr als zwei Monatsmieten (633,32 €) in Verzug gewesen.

Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe ist daher abzulehnen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann sofortige Beschwerde (im Folgenden: Beschwerde) eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Streitwert der Hauptsache 600 Euro übersteigt.

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

Amtsgericht Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

oder bei dem

Landgericht Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 105 – 107
99084 Erfurt

einzulegen.

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

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

Die Beschwerdeschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diese Entscheidung eingelegt werde.

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

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- 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 das 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.

gez.

Napp-Keske
Richterin am Amtsgericht