

Landgericht Erfurt

Az.: 9 T 168/22
12 C 85/22 AG Erfurt



Beschluss

In Sachen

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

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt ,

gegen

- Kläger und Beschwerdegegner -

Prozessbevollmächtigte:
f

wegen Räumung
hier: PKH-Beschwerde

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Erfurt durch
Vorsitzenden Richter am Landgericht von Friesen
als Einzelrichter am 18.07.2022

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

Auf die sofortige Beschwerde des Beklagten wird der Beschluss des Amtsgerichts Erfurt vom 30.05.2022 aufgehoben. Dem Beklagten wird für den ersten Rechtszug Prozesskostenhilfe ohne Ratenzahlung bewilligt.

Zur Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen wird dem Beklagten Herr Rechtsanwalt I) beigeordnet.

Gründe:

Die sofortige Beschwerde ist gemäß § 127 Abs. 3 S. 2 ZPO statthaft sowie gemäß §§ 569 Abs. 1 und 2, 127 Abs. 3 S. 3 ZPO form- und fristgerecht eingelegt.

Der Antrag auf Prozesskostenhilfe ist begründet, weil die Voraussetzungen des § 114 Abs. 1 S. 1 ZPO vorliegen.

Der Beklagte kann nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die voraussichtlichen Kosten der Prozessführung nicht aufbringen. Er erhält Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Die angegebenen Vermögenswerte übersteigen den Schonvermögensbetrag i.H.v. 5.000 Euro nicht.

Die beabsichtigte Rechtsverteidigung bietet auch hinreichend Aussicht auf Erfolg. Hinreichende Erfolgsaussichten sind in der Regel bereits immer dann anzunehmen, wenn über eine Behauptung der Prozesskostenhilfe begehrenden Partei Beweis erhoben werden muss (vgl. BVerfG NJW 2008, 1060, 1061). Das Prozesskostenhilfeverfahren ist kein vorgelagertes vollumfängliches Prüfverfahren in der Sache selbst, weshalb strittige Rechts- und Tatsachenfragen nicht zu beantworten sind (vgl. BVerfG NJW 2020, 534, 535 m.w.N.). Das Gericht muss den Rechtsstandpunkt aufgrund der Sachdarstellung und der vorhandenen Unterlagen lediglich für vertretbar halten und von der Möglichkeit einer Beweisführung überzeugt sein.

Der Klageabweisungsantrag des Beklagten hat entsprechend dieser Grundsätze schon deshalb hinreichende Aussicht auf Erfolg, weil Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die ausgesprochenen (fristlosen) Kündigungen unwirksam sind und damit mangels Beendigung des Mietverhältnis gemäß § 542 Abs. 1 kein Herausgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB besteht.

Der Grund für die (fristlosen) Kündigungen kann sich aus den §§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3a, Nr. 3b, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ergeben. Voraussetzung ist entweder der vertragswidrige Gebrauch der

Mietsache oder der Zahlungsverzug (i.H. eines bestimmten Mietbetrages).

Der vertragswidrige Gebrauch der Mietsache wird vom Kläger unter Beweisangebot behauptet. Zugleich wird dieser vom Beklagten unter Beweisangebot bestritten. Ohne die Durchführung einer Beweisaufnahme ist die Aufklärung der streitigen Rechts- und Tatsachenfragen nicht möglich.

Gleiches gilt für eine Kündigung aufgrund Zahlungsverzuges. Auch wenn der Beklagte unstreitig letztmalig für den Monat August 2021 die vereinbarte Miete geleistet hat, folgt hieraus nicht zwingend ein kündigungsbe gründender Zahlungsverzug. Der diesbezüglich vom Beklagten erhobene Mängelinwand ist erheblich. Im Falle von Mietmängeln, die die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern, tritt gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB ipso iure eine Mietminderung ein. Auch wenn im Falle mehrerer Mietmängel die Gesamtminderungsquote nicht durch starre Addition der Minderungsquoten – diese würde eine Minderung von über 100 Prozent ergeben – gebildet werden darf, kann nicht ausgeschlossen werden, dass beim tatsächlichen Vorliegen auch nur eines Teils der (angezeigten) Mietmängel eine Gesamtminderungsquote von (deutlich) über 50 Prozent angenommen werden muss. Die pauschale Annahme einer maximalen Minderungsquote von 40 Prozent lässt sich zumindest nicht begründen. Auch allein der Umstand, dass die Wohnung noch bewohnt wird, lässt nicht den Schluss zu, dass sie objektiv betrachtet noch für den vertragsgemäßen Gebrauch taugt. Dies alles kann dazu führen, dass bei Abgabe der Kündigungen – und nur auf diesen Zeitpunkt kommt es bei Wohnraummietverhältnissen wegen § 569 Abs. 4 BGB an (vgl. nur Weidenkaff, in: Palandt, 81. Auflage, § 543 Rn. 55) – am 26.11.2021 sowie am 18.01.2022 ein kündigungsbe gründender Zahlungsverzug noch nicht vorlag. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu beachten, dass im Falle einer Minderungsquote von über 50 Prozent bereits die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB problematisch ist (vgl. hierzu BGH NZM 2018, 28, 30 und Schwab, NZM 2019, 36, 37). Darüber hinaus würde auch das möglicherweise mangels ordnungsgemäß erstellter Betriebskostenabrechnungen bestehende Zurückbehaltungsrecht zusätzlich den rückständigen Mietbetrag mindern. All diese Rechts- und Tatsachenfragen lassen sich ohne die Durchführung einer Beweisaufnahme nicht beantworten.

Die Rechtsverteidigung ist zudem nicht mutwillig. Eine verständige, nicht hilfsbedürftige Partei würde ihr Rechte in gleicher Weise verfolgen.

Die Voraussetzungen für die Beiordnung eines Rechtsanwalts liegen gemäß § 121 Abs. 2 Alt. 2 ZPO vor.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet (§

127 Abs. 4 ZPO).

gez.

von Friesen
Vorsitzender Richter am Landgericht