

Amtsgericht Erfurt

Az.: 12 C 85/22



IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

F

gegen

1) Yves _____, Straße des Friedens 26, 99094 Erfurt
- Beklagter -

2) I _____
- Beklagte -

3) _____, Straße des Friedens 26, 99094 Erfurt
- Beklagter -

4) _____, Straße des Friedens 26, 99094 Erfurt
- Beklagter -

5) _____, Straße des Friedens 26, 99094 Erfurt
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter zu 1 - 5:

Rechtsanwalt

wegen Räumung

hat das Amtsgericht Erfurt durch

Richterin am Amtsgericht Napp-Keske

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2023

für Recht erkannt:

1. Die Beklagten zu 1), 3), 4) und 5) werden verurteilt, die Wohnung im Hause Straße des Friedens 26, 99094 Erfurt, 3. Geschoss, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, Abstellraum, Bodenkammer zu räumen und geräumt einschließlich sämtlicher Schlüssel an den Kläger herauszugeben.
2. Der Kläger hat von den Gerichtskosten und seinen außergerichtlichen Kosten 1/5 zu tragen.
Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) hat der Kläger zu tragen.
Von Gerichtskosten haben die Beklagten zu 1), 3), 4) und 5) als Gesamtschuldner 4/5 zu tragen, ebenso von den außergerichtlichen Kosten des Klägers. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beklagten zu 1), 3), 4), 5) selbst.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten zu 1), 3), 4), 5) können die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten zu 2) durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte zu 2) vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.11.2023 bewilligt.

Tatbestand

Der Kläger begehrt von den Beklagten die Räumung einer Wohnung im Hause Straße des Friedens 26, 3. Obergeschoss.

Zwischen der in Erfurt und dem Beklagten zu 1. sowie einem Herrn kam zum 01.05.2004 ein Mietvertrag über eine Wohnung, bestehend laut Mietvertrag aus 5 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, Abstellraum und Bodenkammer zustande. Laut Wohnungsübergabeprotokoll vom 28.04.2004 (Anlage K 7) wurde die Wohnung in einem vertragsgemäßem Zustand übernommen. Die Wohnung wird als Wohngemeinschaft genutzt. Zwischen dem Beklagten zu 1) und den Beklagten zu 2) bis 5) wurden Untermietverträge abgeschlossen. Die Beklagte zu 2. ist laut Ummeldebescheinigung des Einwohnermeldeamtes der Stadt Erfurt zum 01.05.2022 ausgezogen. Das Zimmer wird aktuell vom Beklagten zu 5. genutzt.

Der Kläger erwarb das Objekt 2012. Es handelt sich dabei um ein einen Altbau, um die 100 Jahre alt. Mit Mieterhöhungsverlangen vom 29.05.2017 betrug der zu zahlende Gesamtmietzins 646,76 €, zuletzt 661,76 €. Nach Angaben des Klägers in der Betriebskostenabrechnungen hat die Wohnung eine Größe von 123,40 m². Seit September 2021 zahlte der Beklagte wegen einer von ihm mit Schreiben vom 28.07.2021 angekündigten Mietminderung auf null keine Miete. Seit Oktober 2022 zahlte er monatlich 365,66 €.

Mit Schreiben vom 26.11.2021 erklärte der Kläger die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstands (Anlage K3). Der Kläger wiederholte mit Schreiben vom 05.12.2021 die fristlose Kündigung und erklärte mit Schreiben vom 18.01.2022 nochmals die fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstandes in Höhe von insgesamt 2.839,10 € und wegen vertragswidrigen Verhaltens des Beklagten (Anlage K4). Eine weitere fristlose Kündigung erfolgte mit Schriftsatz vom 12.01.2023 wegen eines Mietrückstandes von 9.192,16 €. bis Januar 2023 sowie wegen Beleidigungen gegenüber dem Kläger.

Der Mietrückstand der Monate Oktober 2021 bis einschließlich Januar 2022 betrug 3.308,80 €. Der Kläger brachte ein Guthaben aus der letzten Betriebskostenabrechnung in Höhe von 469,70 € in Abzug und ging von einem Mietrückstand in Höhe von 2.838,10 € aus. Die fristlose Kündigung vom 18.01.2022 begründete er mit nachfolgendem vertragswidrigen Verhalten des Beklagten zu 1):

- Der Beklagte hat ohne Genehmigung eine Zwischenwand zwischen Küche und Zimmer entfernt.
- Der Beklagte hat zwei Kellerräume in Besitz genommen und diese trotz wiederholter Mahnungen des Klägers nicht geräumt.
- Der Beklagte hat den Hof des Hauses zugemüllt.

- Der Beklagte nutzt den Boden als Müllablagestelle.
- Der Beklagte hat Steckdosenabdeckungen beschädigt und Steckdosen beseitigt.
- Der Beklagte verwandte vertragswidrig Elektroheizkörpern.
- Der Beklagte monierte zu Unrecht angebliche Mängel an der Heizungsanlage.

Mit Schreiben vom 28.07.2021 (Anlage A1) zeigte der Beklagte dem Kläger Mietmängel an.

- undichtes Dach, Wasserschäden, Geruchsbelästigung	30%
- Schwarzsimmelbefall im Bad	10 %
- Schwarzsimmel im Abstellraum	5%
- nistende Tauben auf dem Dachboden, Kot, Geruch	15%
- nicht funktionierende Heizkörper	30%
- undichte Holzrahmenfenster zum Hof	10 %
- Kaltwasservorlauf von mehr als 10 Sekunden	10 %
- mehrere Steckdosen sind defekt	15 %
- Versperrung des Hofes	15 %
- fehlende Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme	10%

Mit Schreiben vom 05.10.2021 (Anlage A5) zeigte der Beklagte zu 1. eine „Wespenplage“ an, forderte zur Beseitigung bis zum 29.10.2021 auf und kündigte eine weitere Mietminderung in Höhe von 10 % an.

Die Heizung der Marke Vaillant VCW 240 XEU wurde im Jahr 1990 eingebaut. Am 31.01.2022 teilte der Bevollmächtigte des Beklagten dem Kläger mit, dass die Heizung nicht mehr heizen würde. Am 01.02.2022 erfolgte die Überprüfung der Therme in der Wohnung des Beklagten. Der Beklagte zu 1) beauftragte die Firma mit der Wartung, die ihm gegenüber am 08.04.2022 Rechnung legte über 142,80 € und mit der Reparatur des Wärmetauchers, die am 26.04.2022 erfolgte und ihm mit 689,01 € in Rechnung gestellt wurde.

Der Kläger hat im laufenden Verfahren die Klage auf die Beklagten zu 2) bis 5) erweitert. Es handelt sich dabei um Mitbewohner.

Der Kläger beantragt nach Erweiterung der Klage auf die Beklagten zu 2) bis 5),

die Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im Hause Straße des Friedens 26, 99049 Erfurt, 3. Geschoss, bestehend aus fünf Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, Abstellraum, Boden -

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

Dem Kläger steht gegenüber den Beklagten zu 1), 3),4) und 5) ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gem. §§ 546, 985 BGB zu.

Die fristlose Kündigung vom 17.01.2022 war bereits wirksam.

Gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB liegt ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses insbesondere dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Als nicht unerheblich ist der rückständige Teil der Miete nur dann anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB).

Dies ist hier der Fall.

Der von dem Beklagten zu 1. zu zahlende monatliche Miete in den Monaten September 2021 bis September 2022 betrug 7.941,12 € (12 x 661,76 €) sowie von Oktober bis Januar 2023 1.184,40 € (296,10 € x 4), insgesamt 9.192,16 €. Der Beklagte zu 1) hat hingegen ein Jahr lang überhaupt keine Miete gezahlt und ab Oktober 2022 lediglich 50 %.

Es besteht zwar ein Recht zur Mietminderung gem. § 536 BGB, aber nicht in der von den Beklagten geltend gemachten Höhe.

Ein Mietmangel i.S.d. § 536 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Haben die Parteien besondere Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen, so liegt ein Mietmangel nicht vor, wenn der vorgefundene Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen im Einklang steht (BGH, NJW 2019, 507, beck-online).

Besondere Vereinbarungen wurden zwischen der Rechtsvorgängerin des Klägers und dem Beklagten zu 1. laut Übergabeprotokoll nicht getroffen. Der Beklagte zu 1) zog in einen nicht sanierten Altbau. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Damit ist der Mindeststandard einer nicht modernisierten Altbauwohnung in einem ca. 100 Jahre alten

Haus geschuldet.

Nach der persönlichen Anhörung der Parteien, der Vernehmungen der Zeugen

und nach richterlicher Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit ist das Gericht davon überzeugt, dass die streitgegenständliche Wohnung mit Mängeln behaftet ist, die die Gebrauchstauglichkeit einschränken.

Die Zeugen [] und [] haben den Zustand des Zimmers beschrieben, welches von dem Beklagten zu 1) genutzt wird. Wasser habe sich dort am Balken breit gemacht. Der Beklagte zu 1) habe über zwei Quadratmeter die schadhafte Stellen ausgebessert. Der Zeuge [] hat ausgesagt, dass es nach den Ausbesserungsarbeiten erneut zu einer braunen Stelle gekommen sei. Die Zeugen haben übereinstimmend bekundet, dass auch nach den Ausbesserungsarbeiten braune Stellen wiedergekommen sind.

1.

Bei dem durchgeführten Ortstermin konnte festgestellt werden, dass feuchte Wände und Schimmelflecken in der Wohnung vorhanden sind.

Im Zimmer des Beklagten zu 1) befindet sich an den beiden in der Decke im Übergang zur Schräge über eine Fläche von ca. 85 cm bis 30 cm eine dunkle Verfärbung und die Farbe blättert ab. Rechts und links der Fensterbank sind braune Stellen in der Wand erkennbar, die sich auch runterziehen bis zum Fußboden. Im Deckenbereich ist eine Ablösung erkennbar. Die Wände sind feucht. Dies ist feststellbar beim Anfassen der Wand.

Im Zimmer des Beklagten zu 3) sind am rechten Bereich des Fensters in der Schräge zum Dach im Bereich von ca. 50 cm bis 1 m sowie darüber und darunter braune Verfärbungen sichtbar, rechts neben der Heizung im Bereich 30 x 30 cm.

Im Bad, an der vorderen rechten Seite beim Spiegel, kommt nicht nur Feuchtigkeit aus der Wand, sondern es ist dazu eine großflächige dunkle Verfärbung als Schimmelpilzbildung sichtbar. Schimmel im Bad hat auch der Zeuge [] gesehen.

2.

Ein Schwarzschildbefall im Abstellraum kann nach Inaugenscheinnahme bestätigt werden. Der Putz ist aufgrund Feuchtigkeit und Schimmel weitestgehend zerstört. Ein modriger Geruch ist wahrnehmbar. Der Zeuge [] hat ebenso zum Schimmelfall im Abstellraum ausge-

sagt.

3.

Die Inaugenscheinahme der Holzrahmenfenster im nördlichen Bereich der Wohnung hat ergeben, dass sie undicht und so marode sind, dass die Rahmen fast auseinanderfallen, die völlig verwittert sind. Der Zeuge [REDACTED] hat von altem Holzfenster in seinem Zimmer gesprochen, was nicht richtig geschlossen habe. Auch im Bad sei der Aluhebel lawede gewesen. Ein morsches Badezimmerfenster liegt nach Bekundungen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] vor.

Die Wohnungseingangstür (Anlage 12) weist keine Mängel auf, die eine Mietminderung rechtfertigen würden.

4.

Die zuvor erfolgte Besichtigung des Dachbodens, direkt über der streitgegenständlichen Wohnung hat ergeben hat, dass dieser keine Spuren eines aktuellen Wassereintritts gezeigt hat. Insoweit kann die Aussage der Zeugin [REDACTED] bestätigt werden. Die Dachfenster sind allerdings nur provisorisch verschlossen oder haben defekte Scheiben. Die Dachdeckung lässt das Licht durchscheinen. Feuchtigkeitsspuren sind auf dem Boden sichtbar. Der Zustand des Dachbodens entspricht dem der Fotodokumentation Anlage K 38. Taubenkot ist deutlich sichtbar. Der Querbalken des Dachstuhls fühlt sich feucht an. Er ist dunkel verfärbt und weist Schimmelspuren auf. Bei einem Blick aus dem Badfenster ist die vemooste Dachrinne, die mit Erde befüllt ist, sichtbar geworden. Das Dach ist marode. Das Regenwasser kann auch mangels defekter Abflussrohre, die teilweise abgebrochen sind, nicht in ordnungsgemäßer Weise ablaufen (Foto Anlage K 25).

5.

Eine Mietminderung wegen defekter Heizungsanlage und eingeschränkter Warmwasserzufuhr wird ab Oktober 2022 nicht mehr geltend gemacht.

Dahingehende Mängel seit Beginn der Mietminderung ab Oktober 2021 bis 2022 können nicht erheblich festgestellt werden. Unterlassene Wartungsarbeiten würden nicht zur Mietminderung berechtigen.

Eine über 30 Jahre alte Heizungsanlage, deren Erneuerung zwar empfehlenswert ist, stellt per se keinen Mietmangel dar, solange sie funktionstüchtig ist.

Die Wahrnehmungen des Zeugen beziehen sich im Hinblick auf die Heizung auf einen Zeitraum, der nicht streitgegenständlich ist. Der Zeuge r wohnte bis Sommer 2016 in einem Zimmer Richtung Norden. Er hat bekundet, dass es nicht warm geworden sei.

Der Zeuge, hat ausgesagt, der Durchlauferhitzer habe nicht funktioniert. Herr habe ca. ein halbes Jahr kein warmes Wasser gehabt.

Der Zeuge hat ausgesagt, dass die Heizung im Winter nicht funktioniert habe. Es sei dort richtig kalt gewesen. Dies sei Anfang des Jahres (2022) so gewesen.

Die Aussagen sind nicht hinreichend konkret. Keiner der Zeugen kann Angaben zu konkreten Temperaturen machen. Die Temperaturen wurden auch nicht gemessen.

Die Zeugin kann aus eigener Wahrnehmung zu einer defekten Heizung keine Angaben machen. Sie hat bestätigt, Wartungsarbeiten an der Therme in Auftrag gegeben zu haben. Ob dies Ende 2021 oder Anfang 2022 gewesen sei, könne sie nicht mehr sagen. Der Installateur habe ihr mitgeteilt, dass etwas in der Therme des Beklagten defekt sei. Einen Auftrag zur Reparatur habe sie aber nicht erteilen wollen, weil sie sich dafür nicht zuständig gefühlt habe.

Eine Rechnung über Wartungsarbeiten der Therme im EG und in den drei Obergeschossen hat die Firma am 28.03.2020 gegenüber der Zeugin gelegt (Anlage K 13).

Totalausfall der Heizung lag am 20.01.2022 und ein Notfalleinsatz durch die Firma Rechnung vom 31.01.2022. Am 01.02.2022 war die vom Kläger beauftragte Firma, der Zeuge, vor Ort. Der Zeuge hat ausgesagt, im Februar des Jahres überprüft zu haben, ob die Therme funktioniere und die Heizkörper warm werden würden. Dies sei der Fall gewesen. Das warme Wasser sei erst nach einer gewissen Zeit gekommen. Der Zeuge bestätigt damit die schriftlichen Ausführungen in seinem E-Mailschreiben vom 01.02.2022 an den Kläger (Anlage K 6).

Der Beklagte behauptet einen erneuten Ausfall am 03.02.2022 und eine Wartung durch Firma am 08.04.2022.

Soweit der Beklagte einen Totalausfall der Heizungsanlage im April 2022 behauptet, ist dies von den Zeugen nicht bestätigt worden. Mit anwaltlichem Schreiben vom 12.04.2022 (Anlage K8) ist der Kläger zum Austausch des defekten Wärmetauschers aufgefordert worden. Nach diesem Schreiben funktionierte jedenfalls die Heizung noch. Zu welchem konkreten Zeitpunkt und wie lan-

ge es danach zu einem Ausfall gekommen sein soll, ist nicht dargelegt. Am 26.04.2022 wurde der Austausch des Wärmeaustauscher vorgenommen.

Ein Ausfall der Heizungsanlage im April 2022 für wenige Tage rechtfertigt keine Mietminderung. Anhaltspunkte für eine eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit liegen nicht vor.

7.

Mehrere defekte Steckdosen sind beim Ortstermin nicht gesehen worden. Im Übrigen ist der Vortrag hinsichtlich der veralteten Elektrik in der Wohnung zu unsubstantiiert, als dass hierauf Minderungsansprüche gestützt werden können.

Nach den festgestellten Mietmängeln bemisst sich die Höhe der Mietminderung nach dem Grad der Gebrauchsbeeinträchtigung wie folgt:

Für die feuchten Wände in zwei Zimmern mit Ansatz zum Schimmelbefall sowie Schimmelbefall im Bad sind 25 % Mietminderung angemessen.

Es liegen optisch deutlich wahrnehmbare Verfärbungen aufgrund von Feuchtigkeitstritt vor. Der Wohnstandard einer Altbauwohnung im Dachgeschoss beinhaltet keine feuchten Wände mit braunen Verfärbungen und Schimmelbildung. In einem solchen Zustand hatte der Beklagte zu 1) die Wohnung auch nicht angemietet.

Zum Zeitpunkt der vorgenommenen Mietminderung auf null, im Oktober 2021, war bereits ein im Jahr 2019 eingetretener Wasserschaden von den Beklagten selbst beseitigt worden. 2019 wurden Wände und Decken nach der Mängelanzeige des Beklagten zu 1) in drei Wohnzimmern und dem Bad feucht. In zwei Zimmern hatte man in Eigenleistung eine teilweise Renovierung durchgeführt.

Die offenen Stellen im Dachstuhl, die den Eintritt von Regenwasser möglich machen und auch der starke Schimmelbefall im oberen Treppenhaus, lassen zwingend den Schluss zu, dass der Feuchtigkeitseintritt bauseits bedingt ist und nicht in Zusammenhang mit dem Lüftungsverhalten des Mieters steht. Dafür spricht auch der bauliche Zustand im Treppenhaus. Die Tapete im Flur löst sich von den Wänden über die ganze obere Decke. Im Übergang von Decke zu Wand sind dunkle Stellen erkennbar, die sich vom oberen Bereich in den unteren Bereich ausweiten. An der Wand zum Treppenaufgang ist deutlich schwarzer Schimmel zu erkennen.

Für die undichten maroden Holzfenster auf der Nordseite im Bad ist eine Mietminderung von 10 % berechtigt.

Für den außerhalb der Wohnung befindlichen verschimmelten Abstellraum und die undichte Bodenkammer auf dem Dachboden ist eine Mietminderung von jeweils 2,5 % , insgesamt 5 % berechtigt. Bodenkammer und Abstellraum dienen nicht zu Wohnzwecken.

Tauben auf dem Dachboden rechtfertigen keine höhere Mietminderung mehr. Der Beklagte hat selber im Schreiben vom 05.10.2021 mitgeteilt, dass ein weiteres Einfliegen unterbunden werden konnte. Unmittelbare Einwirkungen auf die Wohnung waren damit nicht mehr verbunden. Weiterhin besteht laut Mietvertrag kein Anspruch auf die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken. Mietminderung wegen eines Wespennestes kann nicht bewilligt werden. Die Aussagen der Zeugen sind vage geblieben. Der Zeuge hat zwar von einem Wespennest gesprochen. Die Frage der Einschränkung der Nutzung bleibt jedoch unbeantwortet. Das reicht im Ergebnis nicht aus.

Ein Minderungsrecht für die mangelnde Nutzbarkeit des Hofes besteht nicht. Der Hof ist nicht mit vermietet. Eine dahingehende Entscheidung des Landgerichts Erfurt liegt bereits schon vor. Eine Mietminderung wegen nicht erteilter Betriebskostenabrechnungen ist unberechtigt, da dies die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht einschränkt.

Dies ergibt eine Minderungsquote von insgesamt 40 %. Auch unter Berücksichtigung dieser Minderung liegt ein Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten vor.

Dass die Beklagten vermeintlich an das Bestehen eines Minderungsrechts glaubten, bzw. die Rechtslage verkannt haben oder sich bei der Höhe der Minderungsquote, jedenfalls vollkommen überzogen ist, geirrt haben, lässt das Verschulden i.S.d. § 573 BGB nicht entfallen (BGH, Beschluss vom 27. Oktober 2015 – VIII ZR 288/14 –, BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 19/14 – juris).

Zum Zeitpunkt der 1. fristlosen Kündigung betrug der Zahlungsrückstand bis einschließlich Januar 2022 3.308,80 €. Eine Mietminderung in Höhe von 40 % führt zu einem Abzug in Höhe von 1.323,52 €. Es verbleiben 1.985,28 €, die auch unter Abzug von 469,70 €, die der Kläger vorgenommen hatte, zu einem Mietrückstand von 1.515,58 € führen, der zwei Monatsmieten übersteigt.

Der Beklagte befand sich zum Zeitpunkt der Kündigung vom 17.01.2022 mit einem Betrag in Verzug, der zwei Monatsmieten überstieg. Die fristlose Kündigung war daher gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB begründet und hat das Mietverhältnis zwischen den Parteien been-

det, so dass der Klägerin ein Anspruch auf Räumung gegen den Beklagten zu 2 (aus § 546 Abs. 1 BGB) sowie gegen die Beklagte zu 1 (aus § 985 BGB) zusteht.

Ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 BGB wegen nicht ordnungsgemäß erteilter Betriebskostenabrechnungen besteht nicht. Das Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB schließt den Schuldnerverzug nur aus, wenn es vor oder bei Eintritt der Verzugsvoraussetzungen geltend gemacht wird (Seichter in: juris PK-BGB, 9. Aufl., § 286 BGB, Rn 9; Palandt/Grüneberg, BGB, § 286, Rn 38). Beruft sich der Schuldner erst danach auf sein Zurückbehaltungsrecht, wird der bereits eingetretene Verzug dadurch also nicht beseitigt.

Allein in der Nichtzahlung des Mietzinses liegt noch keine Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes, da der Kläger allein dadurch nicht erkennen konnte, dass die Verweigerung der Leistung auf ein Zurückbehaltungsrecht gestützt werden sollte (Kerwer in: juris PK-BGB, 9. Aufl. § 273, Rn 26 m.w.N.). Der Beklagte zu 1) hat vielmehr eine Mietminderung dafür geltend gemacht. Das Zurückbehaltungsrecht ist erstmals mit der Klageerwiderung im Schriftsatz vom 28.04.2022 eingewandt gemacht worden.

Eine Aufrechnung mit überzahlten Mieten ist nicht begründet. Die tatsächliche Wohnungsgröße kann dahingestellt bleiben.

Der Beklagte hat sich keine Rückforderung der 0gezahlten Miete vorbehalten. Die rechtzeitige Rüge ist erforderlich (§ 536c Abs. 2, S. 2 Nr. 1 BGB), um dem Vermieter überhaupt die Möglichkeit zu geben, eine Mängelbeseitigung durchzuführen. Eine Zahlung unter Vorbehalt verhindert den Ausschluss des Rückforderungsrechts nach § 814 BGB.

Dem Kläger steht gegenüber der Beklagten zu 2) kein Räumungsanspruch zu, da dies bereits aus der Wohnung gezogen ist.

Die Entscheidung zur Räumungsfrist beruht auf § 721 I 1 ZPO. Für welche Dauer den Beklagten eine Räumungsfrist eingeräumt wird, entscheidet das Gericht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung aller widerstreitender Interessen im Einzelfall. In diesem Fall ist eine Abwägung zwischen den berechtigten Interessen der Mieter sowie des Vermieters vorzunehmen. Hierbei wird in der Regel berücksichtigt, dass eine mögliche Obdachlosigkeit vermieden werden soll. Den Mietern soll mit der Räumungsfrist die Möglichkeit gegeben werden, eine angemessene Ersatzwohnung zu finden. Zugunsten des Klägers spricht der noch immer bestehende Mietrückstand und die Tatsache, dass die Gewährung einer Räumungsfrist bei einer außerordentlichen fristlo-

sen Kündigung nur ausnahmsweise in Betracht kommt. Andererseits ist vorliegend die lange Dauer des Mietverhältnisses des Beklagten zu 1) von 19 Jahren sowie die eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten zu berücksichtigen. Nach umfassender Abwägung der Interessen der Parteien wird vorliegend eine Räumungsfrist bis zum 30.11.2023 für ausreichend und angemessen gehalten.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92, 100 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, Nr.11, 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 Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 105 – 107
99084 Erfurt

einzu legen.

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.

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

Beschluss

Der Streitwert wird auf 6.333,12 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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 Erfurt
Rudolfstraße 46
99092 Erfurt

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.

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

Verkündet am 08.06.2023

gez.
Hauptvogel, JAng
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

