



Amtsgericht Wedding

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 17 C 221/08

verkündet am : 05.03.2009

In dem Rechtsstreit

der D- AG, vertreten d. d. Vorstand B,

Klägerin und Widerbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt E

gegen

X

Beklagte und Widerklägerin,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt L,

hat das Amtsgericht Wedding, Zivilprozessabteilung 17, in Berlin-Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 09.02.2009 durch die Richterin am Amtsgericht x

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.279,92 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.02.2008 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit im Übrigen in Höhe von 156,64 Euro erledigt ist.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 10 % vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Zwischen den Parteien bestand auf Grund schriftlichen Mietvertrages vom 30.12.1997, wegen dessen Einzelheiten auf Blatt 11 bis 15 der Akte verwiesen wird, seit dem 01.01.1998 ein Mietverhältnis über eine 1-Zimmerwohnung in Berlin, das auf unbestimmte Zeit geschlossen war.

Im Oktober 2006 fand eine Unterredung zwischen der Beklagten in Begleitung ihrer Tochter und einer Mitarbeiterin der Klägerin statt, in welcher die Beklagte angab, die Wohnung wegen schwerer Krankheit bald aufgeben zu müssen.

Mit Schreiben vom 27.04.2007 [Bl. 14 d.A.] kündigte die Beklagte das streitgegenständliche Mietverhältnis.

Die Klägerin setzte die Beklagte mit Schreiben vom 02.05.2007 [131. 41 d A.] davon in Kenntnis, dass das Mietverhältnis zum 30.08.2007 endet.

Die Beklagte vereinbarte ferner einen Termin für den 20.06.2007 mit dem Hausmeister der Klägerin zwecks Wohnungsübergabe. In diesem Termin lehnte der Hausmeister die Entgegennahme der Wohnungsschlüssel ab und wies auf noch nachzuholende Schönheitsreparaturen hin.

Am 30.08.2007 erhielt die Klägerin den Wohnungsschlüssel zurück.

Mit der Klage _machte die Klägerin ursprünglich die Mieten für die Monate Mai bis August 2007 (jeweils 319,18 Euro für die Monate Juni bis August 2007 und 269,98 Euro für Mai 2007) sowie Betriebskostennachzahlung aus der Betriebskostenrechnung vom 15.11.2007 [Bl. 15-19 d.A.] für das Abrechnungsjahr 2006 in Höhe von 206,64 Euro, mithin insgesamt 1436,56 Euro geltend.

Nachdem die Beklagte nach Zustellung des Mahnbescheides insgesamt 156, 64 Euro in Raten (mit der Zahlungsbestimmung, Rate Betriebskosten) auf das Konto der Kägerin überwiesen hat, hat die Klägerin den Rechtsstreit i dieser Höhe in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Klägerin behauptet, das Kündigungsschreiben der Beklagten erst am 08.05.2007 erhalten zu haben.

Sie beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 1297,92 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung dem 2.2.2008 zu zahlen
sowie

festzustellen, dass der Rechtsstreit in Höhe von 156,64 Euro in der Hauptsache erledigt ist.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, mit der Mitarbeiterin der Klägerin im Rahmen der Unterredung bereits im Oktober 2006 eine Vereinbarung dahingehend getroffen zu haben, dass sie ausnahmsweise ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sofort aus der Wohnung ausziehen könne, wenn sie einen geeigneten Nachmieter vorweise.

Die Klägerin habe insoweit auch den von ihr (der Beklagten) benannten möglichen Nachmieter Murat Didinir zu Unrecht abgelehnt.

Ferner meint sie, dass ihr aufgrund der schweren Krankheit ein Festhalten an der üblichen Kündigungsfrist ohnehin nicht zumutbar gewesen wäre.

Letztlich behauptet die Beklagte, dass die Wohnung bereits seit Anfang August 2007 durch den Zeugen R bewohnt werde.

Die Beklagte begeht von der Klägerin unter teilweise Klagerücknahme im Wege der Widerklage Zahlung von vorgerichtlichen Kosten für die vorgerichtliche Tätigkeit ihres Prozessbevollmächtigten, welche sie bereits in dem Mahnverfahren AZ 07-11884700-0-9 geltend gemacht hat.

Widerklagend beantragt die Beklagte unter Rücknahme im Übrigen,
die Klägerin zu verurteilen, an sie E 229,55 nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszins nach BGB auf den Betrag von 229,55 seit Rechtshängigkeit der Widerklage zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,
die Widerklage abzuweisen.

Sie wendet ein, das die Widerklage bereits deshalb unzulässig sei, da diese bereits Gegenstand des Mahnverfahren ist.

Das Gericht hat gemäß Beweisbeschluss vom 6.11.2008 Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen I, S, Y und R.

Wegen des Inhalts des Beweisbeschlusses wird auf Blatt 67 der Akte, wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 06.11.2008 [Bl. 104 - 108 d.A.] sowie wegen des weiteren Vorbringens der Parteien auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet und hat Erfolg, hingegen ist die Widerklage unbegründet, mithin abzuweisen.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von Miete in Höhe von insgesamt 909,94 Euro gemäß § 535 Abs. 2 BGB für =Monate Mai bis Juli 2007 zu (269,98 Euro für Mai 2007 und jeweils 319,98 Euro für Juni und Juli 2007) .

Die Beklagte ist zur Zahlung der Mieten für den genannten Zeitraum verpflichtet, da für die Monate Mai bis Juli 2007 jedenfalls weiterhin ein wirksamer Mietvertrag zwischen den Parteien über die streitgegenständliche Wohnung bestand.

Denn selbst unterstellt, die mit dem 27.04.2007 datierte Kündigung ist tatsächlich noch vor dem dritten Werktag des Monats Mai 2007 - und nicht wie die Klägerin vorträgt, erst am 8.5. 2007- bei der Klägerin eingegangen, hat die Kündigung das Mietverhältnis erst zum 30.7. 2007 beendet. Denn das dann nach Ablauf des dritten Werktags im April eingegangene Kündigungsschreiben setzt erst für Mai eine wirksame Kündigungsfrist zum Ende des darauf folgenden Monats in Gang, § 573c Abs. 1 S. 1 BGB.

Vorliegend war die Beklagte auch an die Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist im Sinne des § 573c Abs. 1 S. 1 BGB gebunden.

Dem liegt zu Grunde, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen worden ist. Ein Anspruch der Beklagten auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis nach Treu und Glauben ist nicht gegeben. Die Beklagte hat nicht ausreichend darlegt, dass ihr Interesse an einer frühzeitigen Aufhebung des Mietvertrags dasjenige der Klägerin am Bestand des Vertrags ganz erheblich überragt. Die Klägerin war demnach nicht verpflichtet, die Beklagte ausnahmsweise vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen.

Die von der Beklagten vorgebrachte eigene schwere Krankheit bzw. Pflegebedürftigkeit kann zwar grundsätzlich ein berechtigtes Interesse rechtfertigen und damit einen dahingehenden Ausnahmefall begründen, wenn die beklagte Mieterin auf Grund dessen nicht mehr eigenständig den Haushalt führen kann. Es muss andererseits aber auch die relative kurze Kündigungsfrist von drei Monaten berücksichtigt werden, die der Mieterin ein übermäßig langes Festhalten am Vertrag nicht abverlangt.

Vorliegend ist in diesem Zusammenhang beachtlich, dass die Beklagte selbst vorgetragen hat, dass ihre Tochter bereits im Oktober 2006 mit der Mitarbeiterin der Klägerin ein Gespräch bezüglich einer Wohnungsauflösung wegen der Erkrankung der Beklagten geführt hat. Demnach hätte die Beklagte bereits innerhalb dieses halben Jahres kündigen können und nicht erst im April des Folgejahres. Aufgrund dieser verzögerten Kündigung kann das berechtigte wirtschaftliche Interesse der 'Beklagten' nicht gegenüber dem Interesse der Klägerin überwiegen.

Im Übrigen wird insoweit auf die Ausführungen des Landgericht Berlin im Beschluss 29.12.2008 Bezug genommen.

Der Klägerin steht auch ein Anspruch auf Zahlung weiterer 319,98 Euro für den Monat August 2008 zu.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Zahlungsanspruch als Anspruch auf Zahlung von Miete gemäß § 535 Absatz 2 BGB begründet ist.

Denn jedenfalls steht der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB für den Monat August 2007 zu.

Hier ist berücksichtigt, dass die Klägerin unbestritten vorgetragen hat, dass die Rückgabe der Wohnungsschlüssel erst Ende August 2007 erfolgt ist.

Soweit die Beklagte vorträgt, eine vorherige Rückgabe des Schlüssels sei daran gescheitert, weil der Hausmeister die Entgegennahme des Schlüssels abgelehnt habe, greift dieser Einwand weiterhin auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Beklagten im Schriftsatz vom 13.11.2008 nicht.

Zum einen verbleibt das Gericht bei der Auffassung, dass die Rückgabe des Schlüsseln eine einseitige Handlung darstellt, die nicht der Mitwirkung der Klägerin bedarf. Im Übrigen ist weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich, warum die Beklagte, nachdem der Hausmeister die Annahme des Schlüssels bereits am 20.6.2007 verweigert haben soll, diesen nicht bereits spätestens Ende Juli 2007 zurückgegeben hat und zwar so wie es dann Ende August 20047 geschehen ist.

Entgegen der Behauptung der insoweit beweispflichtigen Beklagten steht zur Überzeugung des Gerichts nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch nicht zweifelsfrei fest, dass der Zeuge R die Wohnung bereits im August 2007 bewohnt, bzw. genutzt hat und dadurch der Beklagten die Nutzung entzogen worden ist

Vorliegend ergibt sich nämlich aus den glaubhaften und nachvollziehbaren Ausführungen des Zeugen R im Termin am 9.2.2009, dass er noch im August 2007 in Neuss und sodann zunächst, ab 1.9.2007 bei seinen Eltern in Berlin gewohnt hat.

Hinzu kommt, dass eine Wohnungübergabe an den Zeugen R angesichts dessen, dass die Beklagte noch im August 2007 im Besitz der Schlüssel war, auch aus diesem Grunde die Übernahme der Wohnung durch den Zeugen R schon im August 2007 nicht ohne Weiteres anzunehmen ist.

Die Aussagen des Zeugen R konnten auch nicht durch die Zeugin I und den Zeugen Y entkräftet werden. Denn die beiden Zeugen konnten lediglich bestätigen, dass im August ein Namensschild lautend auf den Namen R am Klingelschild angebracht war. Dass der Zeuge aber in der Wohnung gewohnt haben soll, bzw. diese bereits genutzt haben soll, ergibt sich daraus nicht zwangsläufig.

Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus der Vernehmung der Zeugin S.

Die Klägerin kann von der Beklagten letztlich Zahlung eines restlichen Nachzahlungsbetrages aus der Betriebskostenabrechnung vom 15.11.2007 betreffend das Abrechnungsjahr 2006 in Höhe von 50,00 Euro verlangen (§ 556 BGB).

Die Beklagte ist der ursprünglichen Forderung in Höhe eines Gesamtnachzahlungsbetrages aus der Abrechnung in Höhe von 206,64 Euro nicht entgegengetreten.

Nachdem die Beklagte nach Rechthängigkeit hierauf unstrittig 156,64 Euro gezahlt hat, verbleibt es bei der begründeten Forderung von 50,00 Euro.

Auf Grund der zwischenzeitlich geleisteten Zahlung von 156,64 Euro war auch der von der Klägerin in dieser Höhe begehrte Feststellungsantrag zulässig und begründet, weil die Klage insoweit ursprünglich zulässig und begründet war.

Nach alledem ergibt sich rechnerisch der der Klägerin zuerkannte Anspruch in Höhe von 1279,92 Euro.

Soweit die Klägerin beantragt hat, die Beklagte zur Zahlung von 1297,92 Euro zu verurteilen, ist von einem offensichtlichen sogenannten „Zahlendreher“ auszugehen.

Der Zinsanspruch beruht auf § 291 BGB.

Die Widerklage ist unzulässig.

Die Zulässigkeit der Widerklage scheitert bereits an dem Hindernis der anderweitigen Rechtshängigkeit im Sinne der §§ 261 Abs. 1, 696 Abs. 3 ZPO. Denn der Streitgegenstand der erhobenen Widerklage ist bereits in dem Mahnverfahren unter dem Aktenzeichen 07-1188470-0-9 rechtshängig gemacht worden. Auf die Frage einer alsbaldigen oder erst einer späteren Abgabe an das Prozessgericht kommt es nicht an. Denn auch die spätere Abgabe an das Prozessgericht schließt eine Inanspruchnahme der Klägerin nicht aus.

Ob die Widerklage zudem auch mangels Vorliegen eines aus dem Gesichtspunkt des Verzuges begründeten Schadensersatzanspruchs unbegründet ist bedarf daher keiner Entscheidung .

Die Kostenentscheidung bestimmt sich nach § 91 Abs. 1 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den § 709 ZPO.

XXX

Ausgefertigt
XXX

