

Az.: 3 C 201/19



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

gegen

[REDACTED]
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]

hat das Amtsgericht Köpenick durch die Richterin am Amtsgericht [REDACTED] aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.09.2020 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 7.740,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Räumung von Wohnraum.

Der Kläger vermietet dem Beklagten seit dem 01.03.2017 die Wohnung [REDACTED] Berlin, VH, [REDACTED] rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon. Mit Schreiben vom 10.10.2019 (Anlage K3) sowie mit Klageschrift vom 15.11.2019, Schriftsatz vom 31.01.2020 und 25.03.2020 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Zur Begründung seiner Kündigungen führte der Kläger aus, der Beklagte habe trotz Abmahnung vom 19.8.2019 (Anlage K2) vertragswidrig den Mitgebrauch seiner Wohnung einer weiblichen Person überlassen, ohne hierfür eine Erlaubnis zu haben. In der Kündigung vom 25.03.2020 ergänzt er die Begründung um den Vorwurf der Beleidigung des Hausverwalters.

Der Kläger behauptet, der Beklagte wohne seit Mitte des Jahres 2018 in seiner Wohnung unerlaubterweise mit einer blonden und eine dunkelhaarigen Frau. Darüber hinaus habe der Beklagte am 07.03.2020 anlässlich einer Begegnung mit dem Zeugen [REDACTED] dem Hausverwalter des Klägers, im Treppenhaus „fuck you“ gesagt. Zuvor sei es zu einer leichten Berührung an den Armen gekommen.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung [REDACTED] Berlin, VH, 5. OG rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon, zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise

dem Beklagten eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Der Beklagte bestreitet vertragswidriges Verhalten. Bei der dunkelhaarigen weiblichen Person handle es sich vermutlich um seine Freundin, die Zeugin [REDACTED] die zwar einen eige-

nen Schlüssel zu seiner Wohnung habe, dort jedoch nicht wohne.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED].
[REDACTED] Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.09.2020 verwiesen.

Wegen des Parteivorbringens im Übrigen wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klage ist zulässig, aber in der Sache offensichtlich unbegründet.

Das Mietverhältnis wurde nicht wirksam gekündigt, da ein zur Kündigung berechtigender Vertragsbruch nicht festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der Beweisaufnahme hat sich die Behauptung des Klägers, der Beklagte habe seine Wohnung seit Sommer 2018 in unerlaubter Weise zum Gebrauch an Dritte überlassen hat, nicht bestätigt.

Der Zeuge [REDACTED] hat bekundet, eine ("die blonde") Frau erstmals im Dezember 2019 gesehen zu haben, seit fünf Monaten (April 2020) sehe er sie jedoch nun schon nicht mehr. Eine klare Aussage zu Nutzungszeiträumen und der weiteren Person war auch bei intensiver Nachfrage durch die Parteivertreter nicht zu erlangen. Die Aussage des Zeugen [REDACTED] erwies sich auch im Übrigen als wenig tragfähig für die klägerischen Behauptungen. So trug der Zeuge auch auf Nachfragen detailarm vor und beschränkte sich im Wesentlichen auf den Umstand, dass er regelmäßig zwei Frauen, die angeblich bei dem Beklagten leben, in der Wohnanlage gesehen habe. Aus welchen Umständen er seine Schlüsse zog, blieb diffus. Unklar war er auch in seiner Einschätzung, ob es sich nicht um regelmäßige Besuche der Freundin handeln könne. Hinzu kommen Zweifel daran, ob der Zeuge überhaupt eine ausreichende Wahrnehmungsmöglichkeit hinsichtlich einer Gebrauchsüberlassung gehabt hätte. Diesbezüglich hat der Zeuge lediglich pauschal bekundet, immer im Haus anwesend zu sein und dort zu leben. Aber er gab auch an, das Haus werde von 35 Parteien bewohnt, verfüge über drei separate Aufgänge, die durch einen Hof

verbunden seien und er benutze nicht den gleichen Ausgang wie der Beklagte. Der Zeuge gab weiter an, dass er den Beklagten habe zur Rede stellen wollen, weil dieser den Schliesser der Haustür entriegelt habe. Der Beklagte habe aber „nur weg“ gewollt und dabei „fuck you“ gesagt. Das seien keine guten Worte, übersetzen könne er sie aber nicht.

Die Zeugin [REDACTED] erklärte dagegen klar und lebhaft, dass der Beklagte ihr fester Freund sei, jedoch alleine wohne und sie ebenfalls über eine eigene Wohnung verfüge. Einen Schlüssel zu seiner Wohnung habe ihr der Beklagte jedoch ausgehändigt, da sie sich häufig besuchten. Gelegentlich komme auch mal eine Freundin mit, die auch in der Nähe arbeite, diese könnte man als blond bezeichnen – sie wohne aber mit Sicherheit nicht bei dem Beklagten. Diese Aussage ist glaubhaft, denn sie überzeugt durch widerspruchsfreie und lebensnahe Schilderung der Wohnsituation. Dass die Zeugin und der Beklagte die Regelmäßigkeit ihrer Besuche nicht planen, sich jedoch insgesamt häufig in der Wohnung sehen, da auch die Arbeitsstätte der Zeugin in der Nähe der Wohnung des Beklagten liegt, ist ein nachvollziehbarer und völlig alltäglicher Umstand.

Es kann dahinstehen, ob der Beklagte dem Hausverwalter gegenüber die Worte „fuck you“ geäußert hat, da eine solche einmalige - jugendsprachlich verbreitete - Unmutsäußerung, zumal in einer als bedrängend empfundenen Situation, nicht ausreicht, um eine Kündigung zu begründen. Die Worte sind insbesondere unter Berücksichtigung der angespannten Situation während eines Räumungsrechtsstreits nicht derart schwerwiegend und ehrverletzend, dass sie die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Mietverhältnisses begründen könnten.

Die Äußerung, kann auch kein berechtigtes Interesse des Klägers an der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses begründen, da wegen der sozialen Bedeutung der Wohnung für den Mieter als Lebensmittelpunkt ein Interesse von Gewicht erforderlich ist.

Dem Kläger ist jedoch mit aller Deutlichkeit zu sagen, dass Besuche der Freundin weder einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellen, noch Anlass zu „Kontrollen“ durch den Hausverwalter bieten. Die vom Zeugen [REDACTED] geschilderte Praxis, Besucher des Hauses anzuhalten und zu befragen bzw. gar deren Ausweis zu kopieren ist mit Nachdruck zu beanstanden.

Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 ZPO abzuweisen.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11 Alt. 2, 711, 709 S. 2 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 Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

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.

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 Köpenick
Mandrellaplatz 6
12555 Berlin

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.

Das elektronische Dokument muss

- 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.


Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 06.10.2020

 JBesch
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle