
Datum: 01.08.2023
Gericht: Amtsgericht Düsseldorf
Spruchkörper: Abteilung 56
Entscheidungsart: Teilurteil
Aktenzeichen: 56 C 157/23
ECLI: ECLI:DE:AGD:2023:0801.56C157.23.00

Tenor:

hat das Amtsgericht Düsseldorf
auf die mündliche Verhandlung vom 01.08.2023
durch den Richter am Amtsgericht S.
für Recht erkannt:

Die Beklagten zu 1) und 2) werden verurteilt, die vollständig möblierte Wohnung Q.-straße, A., 8. Geschoss links, bestehend aus 3 Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem eingerichteten Bad, einer Dusche, einer Toilette, 2 Balkonen und 1 Loggia zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Der Beklagte zu 1) wird darüber hinaus verurteilt, an die Kläger 4.500 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 3.000 € seit dem 06.02.2023 und aus 1.500 € seit dem 01.01.2023 zu zahlen.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Das Urteil ist hinsichtlich des Räumungsanspruchs vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten zu 1) und 2) wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 32.000 € abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Das Urteil ist hinsichtlich des Zahlungsanspruchs i.H.v. 4500 € für die Kläger gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
Der Beklagte zu 1) mietete mit Wirkung ab dem 01.01.2023 eine Wohnung im Haus Q.-straße in A. an. Er nahm in die Wohnung den Beklagten zu 2) und die gemeinsame Mutter, die ehemalige Beklagte zu 3) auf.	2
Nach dem Mietvertrag war für die Monate Januar und Februar 2023 eine Nettomiete in Höhe von jeweils 2.650 € zu zahlen, für die Monate März bis Mai i.H.v. 2.450 €, für die Monate Juni bis November i.H.v. 2.250 € und für den Monat Dezember i.H.v. 2.150 €, jeweils zuzüglich einer monatlichen Betriebskostenvorauszahlung von 350 € zu zahlen.	3
Die Miete ist nach dem Vertrag spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten.	4
Der Beklagte zu 1) entrichtete die Miete für Januar 2023.	5
Nach dem Mietvertrag war von dem Beklagten zu 1) darüber hinaus eine Mietsicherheit i.H.v. 3.000 € zu erbringen. Hierauf leistete der Beklagte zu 1) einen Betrag i.H.v. 1.500 €.	6
Mit Schreiben vom 07.03.2023 erklärten die Kläger die fristlose, hilfsweise die ordnungsgemäße Kündigung unter Berufung auf den Verzug mit den Mieten für Februar und März 2023.	7
Die Kläger begehren mit der Klage die Räumung und Herausgabe der Wohnung, sowie die Zahlung der beiden genannten Mieten, des noch offenen Kautionsbetrages i.H.v. 1.500 € und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.	8
Soweit die Kläger zunächst auch die Beklagte zu 3) auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch genommen haben, haben sie die Klage insoweit zurückgenommen.	9
Die Kläger beantragen nunmehr noch,	10
1.) die Beklagten zu 1) und 2) zu verurteilen, die vollständig möblierte Wohnung Q.-straße, A., 8. Geschoss links, bestehend aus 3 Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem eingerichteten Bad, einer Dusche, einer Toilette, 2 Balkonen und 1 Loggia zu räumen und an die Kläger herauszugeben;	11
2.) den Beklagten zu 1) darüber hinaus zu verurteilen, an sie 7.300 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 3.000 € seit dem 06.02.2023, aus 2.800 € seit dem 06.03.2023 und aus 1.500 € seit dem 01.01.2023, sowie weitere 1.751,80 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.03.2023 zu zahlen.	12
Die Beklagten zu 1) und 2) beantragen,	13
die Klage abzuweisen.	14
Der Beklagte zu 1) trägt vor, der Kläger habe zum 04.03.2023 Strom und Warmwasser in der Küche und im Schlafzimmer abgestellt. Es hätten keinerlei Küchengeräte funktioniert. Dies habe er dem Kläger erstmals am 11.03.2023 mitgeteilt.	15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten	16
Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	17
<u>Entscheidungsgründe:</u>	18
Über die Klage war hinsichtlich des Räumungsanspruchs, der Zahlung der Miete für den Monat Februar 2023 und der vollständigen Zahlung der Mietkaution aufgrund diesbezüglicher Entscheidungsreife durch Teilurteil zu entscheiden. Bezüglich des Anspruchs auf Zahlung der Miete für März 2023 liegt noch keine Entscheidungsreife vor.	19
Die Klage auf Räumung und Herausgabe der von den beiden Beklagten innegehaltenen Wohnung ist gerechtfertigt.	20
Den Klägern steht ein Räumungsanspruch gemäß § 546 BGB zu, da das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung vom 07.03.2023 beendet worden ist.	21
Die Kündigung der Kläger war gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB berechtigt, da sich der Beklagte zu 1) mit der Zahlung für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug befand.	22
Für den Monat Februar 2023 tragen die Beklagten keinerlei Gründe zur Zurückbehaltung oder Minderung des Mietzinses vor.	23
Hinsichtlich des Monats März 2023 behaupten sie zwar einen Stromausfall in der Wohnung, jedoch erst ab dem 4. März. Zu diesem Zeitpunkt war bereits der dritte Werktag des Monats März abgelaufen. Der Beklagte zu 1) befand sich damit auch bezüglich dieser Miete bereits in Verzug, da er sie bereits vor dem Auftreten des von ihm behaupteten Mangels hätte entrichten müssen.	24
Beide Mieten sind aber bis heute nicht gezahlt.	25
Dieser Zahlungsverzug berechtigte damit zur Aussprache der fristlosen Kündigung im Schreiben vom 07.03.2023.	26
Aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten zu 1) entfällt auch das Besitzrecht des Beklagten zu 2) an der Wohnung und dieser ist damit ebenfalls zur Räumung und Herausgabe verpflichtet.	27
Der Beklagte zu 1) ist darüber hinaus gemäß § 535 BGB zur Zahlung der Miete für Februar 2023 i.H.v. 3.000 € und gemäß § 551 BGB zur Zahlung des noch offenen Kautionsbetrages i.H.v. 1500 € verpflichtet. Gründe zum Einbehalt an diesen Beträgen hat der Beklagte zu 1) nicht vorgetragen.	28
Die anteiligen Zinsansprüche sind jeweils gemäß der §§ 286, 288 BGB aus Verzugsgründen gerechtfertigt.	29
Der Anspruch der Kläger auf Zahlung der Miete für den Monat März 2023 ist hingegen noch nicht entscheidungsreif. Zwar befand sich der Beklagte zu 1) mit der Entrichtung der vollständigen Miete für diesen Monat bereits in Verzug. Die Kläger könnten aber diese Miete möglicherweise zumindest nicht vollständig beanspruchen, wenn im Laufe des Monats März ein Mangel in Form eines Stromausfalls in der Wohnung aufgetreten sein sollte. Diesbezüglich bedarf es noch Hinweise an die Parteien durch gesonderten Beschluss.	30

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 707 Nr. 7, 708 Nr.7, 711 ZPO.	31
Rechtsbehelfsbelehrung:	32
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	33
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	34
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	35
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils bei dem Landgericht A., Werdener Straße 1, 40227 A., eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	36
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht A. zu begründen.	37
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht A. durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	38
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	39
S.	40