

Mandant hat Abschrift

Ausfertigung



Eingegangen

24. APR. 2015

BEPI ULETILOVIC  
RECHTSANWALT

# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

### Urteil

Geschäftsnummer: 67 S 476/14  
15a C 292/13 Amtsgericht  
Wedding

verkündet am : 22.04.2015

■, Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

■

- Prozessbevollmächtigter:

■

Kläger und Berufungskläger,

g e g e n

■

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt Bepi Uletilovic,  
Wulfstraße 14, 12165 Berlin,-

hat die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin,  
auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 2015 durch den Richter am Landgericht ■ als  
Einzelrichter

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

Die Berufung des Klägers gegen das am 07. November 2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wedding – 15a C 292/13 – wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Dieses Urteil und das Urteil des Amtsgerichts sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**Gründe**

**I.**

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

**II.**

1) Die Berufung ist zulässig.

Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft, und die gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche Mindestbeschwerde ist erreicht. Die Form- und Fristvorschriften der §§ 517, 519 und 520 ZPO sind erfüllt.

2) Die Berufung hat keinen Erfolg.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe (an die neue Eigentümerin) aus § 546 Abs. 1 BGB und keinen Anspruch auf weitere Zahlung von Mieten für die Zeit von Januar 2013 bis März 2014 aus § 535 Abs. 2 BGB.

Mit dem Vertrag vom 20. Juli 1998 mieteten die Beklagte und ihr inzwischen verstorbener Ehemann von [REDACTED] die Wohnung in der [REDACTED]. Die Wohnung hat drei Zimmer und ist 77,15 m<sup>2</sup> groß.

Die Miete betrug zuletzt

Nettokaltmiete	297,84 €
Betriebskostenvorschuss	98,62 €
Heizkostenvorschuss	<u>59,17 €</u>
	455,63 €.

Der Kläger ist nach Erwerb gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetreten. Nutzen- und Lastenwechsel war unstreitig zu August 2010.

Die Beklagte zahlte durchgehend 319,75 €, also 135,88 € zu wenig im Monat.

Ein kündigungsfähiger Rückstand ergab sich hierdurch nicht, denn die Beklagte war – jedenfalls zur Zeit der Kündigungen – in dieser Höhe nicht zur Zahlung verpflichtet.

Es kann auf die Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen werden. Wegen der Feuchtigkeitsschäden war eine Minderung von 6% nicht überhöht. Ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des vierfachen Minderungsbetrags ist angemessen.

Es kommt nicht darauf an, ob die ursprünglichen Mangelursachen noch vorliegen. Jedenfalls sind entsprechende Mangelsymptome bis heute vorhanden und vom Gutachter festgestellt.

Der vom Amtsgericht angenommene Unterschied zwischen fristloser und fristgemäßer Kündigung ist tatsächlich hier nicht relevant, sodass die Überlegungen des Klägers zu einem etwaigen Irrtum der Beklagten und seiner Vermeidbarkeit ins Leere gehen. Es lag seit dem August 2010 kein kündigungsfähiger Rückstand vor.

Eine höhere Zahlungsverpflichtung ist nicht anzunehmen, da die Überlegungen zur Minderung (jetzt nach erneutem Verkauf ohne Zurückbehaltungsrecht) von (6% [siehe oben] + 3% [neu wegen der Haustür] =) 9% nicht zu beanstanden sind.

Eine nicht abschließbare Haustür ist auch dann ein Mangel, wenn noch keine Einbrüche usw. vorgekommen sind.

Es ist von der Kenntnis des Klägers nach den Besichtigungen auszugehen, da der Kläger hierzu im ersten Rechtszug auf den Vortrag der Beklagten nicht hinreichend erwidert hat. Im Übrigen muss er sich die gegenüber dem früheren Vermieter erfolgte Mangelanzeige entgegen halten lassen.

3) Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist nicht erforderlich, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.

■  
Ausgefertigt  
Berlin, 22.04.2015  
■

