

ZR Prader – Sachverhalt

PETZO

RECHTSANWALT

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

Alexander Petzo
Rechtsanwalt

Kanzlei:
Erbacher Straße 2 a
14193 Berlin

Telefon:
030 / 719394

Telefax:
030 / 719396

Internet:
www.kanzlei-petzo.de

Eingang AG Charlottenburg 15.04.2019
--

Berlin, 12. April 2019

Klage

des Herrn Armin Prader, Goldfinkweg 27, 14195 Berlin,

Klägers,

– Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Alexander Petzo, Erbacher Straße 2 a,
14193 Berlin –

gegen

die Frau Inge Wittler, Jasminweg 7, 14052 Berlin,

Beklagte.

Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage gegen die Beklagte mit den Anträgen,

1. die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung im Hause Jasminweg 7, 14052 Berlin, Quergebäude EG mitte rechts, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit einer Größe von insgesamt 20 m², zu räumen und an den Kläger herauszugeben,
2. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 1.000,00 EUR nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 250,00 EUR seit dem 03.01.2019, 03.02.2019, 03.03.2019 und 03.04.2019 zu zahlen,

Sollte ein schriftliches Vorverfahren durchgeführt werden, so wird für den Fall der Fristversäumnis oder des Anerkenntnisses beantragt,

die Beklagte durch Versäumnis- bzw. Anerkenntnisurteil antragsgemäß zu verurteilen.

Begründung:

Der Kläger war Vermieter, die Beklagte war Mieterin der Wohnung Jasminweg 7, 14052 Berlin, Quergebäude EG mitte rechts. Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger die Räumung der Wohnung und die Zahlung rückständiger Mieten.

Ursprüngliche Vermieterin und Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung war Frau Ute Suhrbier. Am 17.11.2017 schlossen Frau Suhrbier als damalige Eigentümerin und der hiesige Kläger einen notariellen Kaufvertrag über das Hausgrundstück Jasminweg 7, auf dem sich auch die streitgegenständliche Wohnung befindet. Am 05.02.2018 wurde der Kläger nach vorhergegangener ordnungsgemäßer Auflassung als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen und trat somit auf der Vermieterseite in das Mietverhältnis mit der Beklagten ein.

Beweis: 1) Notariell beurkundeter Grundstückskaufvertrag vom 17.11.2017.
2) Grundbuchauszug vom 05.04.2019.

Mit Wohnraummietvertrag vom 04.01.2016 mietete die Beklagte die im Antrag zu 1) genannte Wohnung an. Nach § 3 des Mietvertrags wurde eine Netto-Kalt-Miete i.H.v. 200,00 EUR vereinbart. Nebenkosten wurden gesondert abgerechnet. Nach § 4 des Mietvertrags war die Miete spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats fällig, wobei maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung die Gutschrift auf dem Mietkonto war.

Beweis: Mietvertrag vom 04.01.2016.

Aufgrund durchgeführter energetischer Modernisierungsmaßnahmen erhöhte der Kläger die Netto-Kalt-Miete ab Januar 2019 um 50,00 EUR auf nunmehr 250,00 EUR. Das sind 7 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten. Dem betreffenden schriftlichen Mieterhöhungsverlangen vom 29.08.2018 stimmte die Beklagte am 14.09.2018 zu.

Beweis:

- 1) Mieterhöhungsschreiben vom 29.08.2018.
- 2) Zustimmungsschreiben zur Mieterhöhung vom 14.09.2018.
- 3) Rechnung über durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen vom 12.12.2018.

Mit den laufenden Zahlungsverpflichtungen befindet sich die Beklagte seit Januar 2019 in Verzug, seitdem zahlt die Beklagte keine Miete mehr. Auf regelmäßige schriftliche Nachfragen des Klägers antwortete die Beklagte per E-Mail vom 09.01.2019, 13.02.2019 und 11.03.2019, dass das für die Mietzahlungen zuständige Jobcenter Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf ihr unrechtmäßig die Sozialleistungen entzogen habe. Aufgrund dessen sei ihr eine Begleichung der Mietschulden bis zu der Wiederaufnahme der Zahlung der Sozialleistungen nicht möglich.

Beweis: E-Mails vom 09.01.2019, 13.02.2019 und 11.03.2019.

Am 26.03.2019 befand sich die Beklagte mit den vollständigen Mieten für die Monate Januar, Februar und März in Verzug. Mit anwaltlichem Schriftsatz von demselben Tag mahnte der Unterzeichnende namens und in Vollmacht des Klägers den sich über 3 Zahlungstermine erstreckenden Zahlungsverzug i.H.v. 3 Monatsmieten an und sprach

ggü. der Beklagten gleichzeitig die fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung, des Mietverhältnisses aus. Das Schreiben wurde der Beklagten per Zustellungsurkunde am 29.03.2019 übergeben.

Beweis: 1) Mahn- und Kündigungsschreiben vom 26.03.2019.
2) Zustellungsurkunde vom 29.03.2019.

Die Räumung der Wohnung sowie die Zahlung der aufgelaufenen Rückstände erfolgten bis heute nicht, so dass die Zahlungs- und Räumungsklage geboten ist. An dieser Stelle wird nochmals die fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung erklärt.

Im Hinblick auf die hilfsweise erhobene ordentliche Kündigung ist zu beachten, dass bzgl. des Räumungsbegehrens eine etwaige vorzeitige Klageerhebung gem. § 259 ZPO geboten ist. Mit ihren ausbleibenden Mietpreiszahlungen und dem Verweis auf ein Verschulden des Jobcenters Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf hat die Beklagte die Besorgnis gerechtfertigt, dass sie nicht dazu bereit ist, fristgerecht zu räumen. Insbesondere ist selbst bei einer zutreffenden Schilderung bzgl. der Rechtswidrigkeit der Entziehung der Sozialleistungen eine Wiederaufnahme der Mietzahlungen nicht absehbar.

Der im Zahlungsantrag zu 2) geltend gemachte Betrag i.H.v. 1.000,00 EUR setzt sich wie folgt zusammen:

Monat	Geschuldeter Mietzins	Gezahlter Mietzins	Rückstand gesamt
01/2019	250,00 EUR	0,00 EUR	250,00 EUR
02/2019	250,00 EUR	0,00 EUR	500,00 EUR
03/2019	250,00 EUR	0,00 EUR	750,00 EUR
04/2019	250,00 EUR	0,00 EUR	1.000,00 EUR

Der Streitwert der hiesigen Klage setzt sich aus der Höhe des mietrechtlichen Zahlungsantrags i.H.v. 1.000,00 EUR zzgl. des Werts des Räumungsantrags zusammen. Der Wert des Räumungsantrags beträgt im vorliegenden Fall 3.000,00 EUR (12 x 250,00 EUR). Mithin ist der vorläufige Streitwert mit 4.000,00 EUR zu beziffern.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Petzo

Rechtsanwalt

Das Amtsgericht Charlottenburg hat den Prozessbevollmächtigten des Klägers aufgefordert, die Zahlung eines im Hinblick auf die Klageschrift erforderlichen Gerichtskostenvorschusses zu veranlassen. Erst nachdem die betreffende Einzahlung am 29.04.2019 erfolgte, stellte das Amtsgericht die Klageschrift der Beklagten am 02.05.2019 zu.

WELKE
RECHTSANWÄLTE

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

Bernd Welke
Rechtsanwalt
Gerda Hassfeld
Rechtsanwältin

Kanzlei:
Reuterpfad 18
14193 Berlin
Telefon:
030 / 697451
Telefax:
030/ 697453
Internet:

Eingang
AG Charlottenburg
15.05.2019

www.kanzlei-welke.de

Berlin, 13. Mai 2019

Klageerwiderung

In dem Rechtsstreit

Prader ./ Wittler
211 C 113/19

zeigen wir an, dass wir die Beklagte vertreten.

Wir werden beantragen,

1. die Klage abzuweisen,
2. der Beklagten unter Beiordnung des Unterzeichnenden Prozesskostenhilfe für die Klage zu gewähren.

Begründung:

Zunächst einmal wird die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Charlottenburg gerügt. Schließlich ist der Streitgegenstand der Mietzins einer Mietwohnung, deren Wert ohne Weiteres mehr als 5.000,00 EUR beträgt.

Darüber hinaus ist die Klage unbegründet. Es ist zwar zutreffend, dass es in der Zeit von Januar 2019 – April 2019 zu Mietrückständen kam. Diese beruhten jedoch einzig und allein auf einer rechtswidrigen Entziehung von Sozialleistungen der Beklagten durch das Jobcenter Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf. Dieses ist auf Antrag der leistungsberechtigten Beklagten gem. § 22 VII SGB II dazu verpflichtet, das Arbeitslosengeld II an den Vermieter zu zahlen, soweit es hinsichtlich des Bedarfs für Unterkunft und Heizung geleistet wird.

Die betreffende Entziehung ist mit Bescheid vom 18.04.2019 inzwischen rückwirkend aufgehoben worden. Auch hat das zuständige Jobcenter Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf die streitgegenständlichen Mietrückstände mit Zahlung vom 23.04.2019 insoweit beglichen, als dass eine monatliche Miete i.H.v. jeweils 240,00 EUR gezahlt wurde. Dies wird aus einer entsprechenden schriftlichen Mitteilung des Jobcenters vom 26.04.2019 ersichtlich. Eine darüber hinausgehende Mieterhöhung ist unzulässig, da sie mehr als 20 % der ursprünglichen Miete ausmachen würde. Dennoch zahlte die Beklagte den verbleibenden Mietpreis unter Vorbehalt i.H.v. 40,00 EUR (10,00 EUR Restmiete für die Monate Januar, Februar, März und April 2019).

Daneben ist allgemein festzuhalten, dass die in dem Antrag zu 2) des Klägers genannten Fälligkeitszeitpunkte der Mietzahlungen in der Gestalt des 03.01.2019, 03.02.2019, 03.03.2019 und 03.04.2019 unzutreffend sind.

Beweis: 1) Aufhebungsbescheid vom 18.04.2019.
2) Schriftliche Mitteilung des Jobcenters Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.04.2019, Anlage B 1.

Aufgrund der Zahlung des Mietzinses ist der betreffende Zahlungsanspruch des Klägers erloschen.

Die Befriedigung des Klägers im Hinblick auf die fällige Miete führt dazu, dass sämtliche Kündigungen ins Leere gehen.

Die erste fristlose Kündigung des Klägers vom 26.03.2019 wurde mit der nachträglichen Mietzahlung unwirksam. Die zweite fristlose Kündigungserklärung des Vermieters vom 12.04.2019, zugestellt am 02.05.2019, war hingegen aufgrund der bereits vor der Zustellung beglichenen Schulden niemals wirksam.

Dieselben Grundsätze der Unwirksamkeit finden auf die hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen Anwendung. Insbesondere findet der Regelungsgehalt des § 569 III Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung entsprechende Anwendung. In diesem Kontext weise ich drauf hin, dass es nicht die Beklagte war, welche die Mietzahlungen

schuldhaft unterlies. Vielmehr war es das Jobcenter, welches die Bezüge trotz bestehender Verpflichtung nicht gezahlt hat.

Beweis: Schriftliche Mitteilung des Jobcenters Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, b.b (bereits benannt).

Die Beklagte ist nach ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen außerstande, die Kosten des beabsichtigten Rechtsstreits aufzubringen. Einzusetzendes Einkommen im Sinne von § 115 I ZPO ist nicht vorhanden, so dass sie nicht durch monatliche Raten zu den Kosten beitragen kann. Auch eigenes Vermögen steht ihr nicht zur Verfügung. Darüber hinaus hat die Klageerwiderung hinreichende Aussicht auf Erfolg und ist auch nicht mutwillig.

Beweis: Erklärung der Beklagten über ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse vom 13.05.2019.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Welke
Rechtsanwalt

Anlage B 1

Jobcenter Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf
Goslarer Ufer 37
10589 Berlin

Az. 15114/2104/12

26.04.2019

Frau
Inge Wittler

Jasminweg 7
14052 Berlin

Sehr geehrte Frau Wittler,

nach eingehender Prüfung des Sachverhalts haben wir die Sozialleistungszahlungen wieder aufgenommen und insbesondere die ausstehenden Zahlungen an ihren Vermieter i.H.v. 240,00 EUR pro Monat in der Zeit von Januar – April 2019 beglichen. Darüber hinausgehende Mietzahlungen sind mangels rechtlicher Grundlage nicht zu erbringen.

Wir bitten Sie, in Zukunft von Anfang an richtige Angaben in den Leistungsanträgen zu machen, denn dann wäre es gar nicht zu der Leistungskürzung gekommen.

Mit freundlichen Grüßen

Hanneburg

Das Amtsgericht Charlottenburg hat der Beklagten mit Beschluss vom 20.05.2019 die Gewährung von Prozesskostenhilfe bewilligt und Rechtsanwalt Welke als Prozessbevollmächtigten beigeordnet.

PETZO
RECHTSANWALT

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1

Alexander Petzo
Rechtsanwalt

14057 Berlin

Kanzlei:

Erbacher Straße 2 a
14193 Berlin

Telefon:

030 / 719394

Telefax:

030 / 719396

Internet:

www.kanzlei-petzo.de

Eingang AG Charlottenburg 31.05.2019
--

Berlin, 29. Mai 2019

In Sachen

Prader ./ Wittler

211 C 113/19

erklärt der Kläger die Hauptsache im Hinblick auf den Antrag zu 2) für erledigt.

Der Kläger beantragt nunmehr zusätzlich,

festzustellen, dass in dem vorliegenden Mietverhältnis eine Erhöhung der Netto-Kalt-Miete von 200,00 EUR auf 250,00 EUR rechtmäßig ist.

Im Übrigen werden die Anträge aufrechterhalten.

Begründung:

Eine Begrenzung der Mieterhöhung auf 20 % besteht nicht bei einer Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Ein entsprechendes Feststellungsinteresse ergibt sich daraus, dass die Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Mieterhöhung seitens der Beklagten bestritten wird und dass die Begleichung der Miete in den Monaten Januar, Februar, März und April 2019 i.H.v. 40,00 EUR (10,00 EUR pro Monat) nur unter Vorbehalt erfolgte.

Mangels planwidriger Regelungslücke finden die Grundsätze des § 569 III Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung keine entsprechende Anwendung.

Spätestens mit der beantragten Klageabweisung vom 13.05.2019 ist im Hinblick auf die hilfsweise erhobenen ordentlichen Kündigungen zu beachten, dass bzgl. des Räumungsbegehrens eine etwaige vorzeitige Klageerhebung gem. § 259 ZPO geboten ist. Dadurch, dass die Beklagte alle Ansprüche bestreitet, begründet sie die Vermutung, dass sie sich bei Eintritt der Fälligkeit des Herausgabeanspruchs dessen Erfüllung entziehen wird.

Im Übrigen verweise ich auf die Begründung der Klageschrift vom 12.04.2019.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Petzo

Rechtsanwalt

WELKE

RECHTSANWÄLTE

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

Bernd Welke
Rechtsanwalt
Gerda Hassfeld
Rechtsanwältin

Kanzlei:
Reuterpfad 18
14193 Berlin

Telefon:
030 / 697451

Telefax:
030/ 697453

Internet:

Eingang
AG Charlottenburg
13.06.2017

www.kanzlei-welke.de

Berlin, 11. Juni 2019

In dem Rechtsstreit

Prader ./ Wittler
211 C 113/19

schließt sich die Beklagte der Erledigungserklärung des Klägers an.

Der Feststellungsantrag des Klägers bzgl. der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung ist bereits unzulässig und darüber hinaus unbegründet.

Im Übrigen wird der Antrag auf Klageabweisung aufrechterhalten.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Welke
Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung des Amtsgerichts Charlottenburg
Geschäftsnummer 211 C 113/19

Berlin, den 21. Juni 2019

Gegenwärtig:

Richterin am Amtsgericht Charlottenburg Solange
als Richterin

Beck
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit Prader ./ Wittler

erschieden bei Aufruf der Sache:

1. der Kläger persönlich und für ihn Rechtsanwalt Petzo,
2. die Beklagte persönlich und für sie Rechtsanwalt Welke.

Die Sach- und Rechtslage wird zunächst i.R.d. Güteverhandlung mit den Anwesenden erörtert. Die Güteverhandlung führt zu keinem Ergebnis.

Der Vertreter des Klägers stellt die Anträge aus der Klageschrift vom 12.04.2019 und aus dem Schriftsatz vom 29.05.2019.

Der Beklagtenvertreter rügt die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Charlottenburg und nimmt auf die Anträge der Schriftsätze vom 13.05.2019 und 11.06.2019 Bezug.

I.d.u.g. Auf Verlesen wird allseits verzichtet.

Die Parteien verhandeln zur Sache.

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird anberaumt auf den

12. Juli 2019 um 11:00 Uhr, Saal 60.

Solange
Richterin am Amtsgericht

Beck
Justizangestellte

Auszüge aus dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – (Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2954)

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(...)

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,

3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder

4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

Auszüge Kalender Januar – April 2019:

Januar						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Februar						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28			

März						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
				1	2	3
4	5	6	7	<u>8</u>	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

April						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	<u>19</u>	20	<u>21</u>
<u>22</u>	23	24	25	26	27	28
29	30					

Vermerk für die Bearbeitung

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Dabei ist ein Tatbestand zu fertigen, welcher den Anforderungen des § 313 II ZPO genügt. Kommt die Bearbeiterin / der Bearbeiter zu einer Entscheidung, bei welcher sie / er zu der materiellen Rechtslage nicht Stellung nimmt oder bei welcher nicht alle aufgeworfenen Fragen behandelt werden, so ist dies in hilfsweisen Entscheidungsgründen zu erörtern.
2. Die Formalien (Ladungen, Zustellungen Unterschriften, Vollmachten, Belehrungen usw.) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts ausdrücklich Gegenteiliges ergibt.
3. Soweit von einem Abdruck der Anlagen abgesehen wird, ist davon auszugehen, dass sie den vorgetragenen Inhalt haben. Des Weiteren ist zu unterstellen, dass es für die Bearbeitung nicht auf die Kenntnis des weiteren Inhalts ankommt.

4. Den Anforderungen des § 139 ZPO ist Genüge getan. Ein ergänzender Parteivortrag erfolgte nicht. Werden Beweiserhebungen für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß vorgenommen wurden und für die beweispflichtige Partei erfolglos geblieben sind.

5. Soweit keine abweichenden Gesetzesvorschriften abgedruckt sind, beurteilt sich die prozessuale und materiellrechtliche Bewertung des Sachverhalts nach dem aktuellsten Stand der Gesetzestexte.

6. Eine evtl. erforderliche Rechtsbehelfsbelehrung ist nicht zu fertigen.

Zugelassene Hilfsmittel:

- a) Schönfelder, Deutsche Gesetze
- b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze
- c) Palandt, BGB
- d) Thomas / Putzo, ZPO