



## Amtsgericht Bernau bei Berlin

Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Eggersdorf

gegen

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Bernau bei Berlin durch die Richterin am Amtsgericht Teitge-Wunder aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12.12.2019 am 07.02.2020 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach diesem Urteil vorläufig vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

## Tatbestand

Die Klägerin als Vermieterin, der Beklagte als Mieter, streiten über die Wirksamkeit einer klägerseits am 26.03.2019 ausgesprochenen Kündigung.

Die Parteien schlossen unter dem 05.07.2012 einen Wohnraummietvertrag über die im Klageantrag bezeichnete Wohnung. Der monatliche Mietzins netto bläuft sich auf 295,77 €. Zu den übrigen Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Anlage K1 (Blatt 3 -5 der Akte) verwiesen.

Am 21.03.2019 trafen der Beklagte und der seitens der Klägerin beschäftigte Hausmeister Herr im Hausflur aufeinander, wobei der Beklagte den Hausmeister wegen einer von diesem weggeschafften Altpapierkiste zur Rede stellte.

Zu einem nicht näher bezeichneten Zeitpunkt vor diesem Vorkommnis, hatte ein Dritter eine Kiste im Bereich der Briefkastenanlage abgestellt, damit die Mieter dort Werbung oder sonstige nicht benötigte Post einwerfen konnten.

Das Wegschaffen dieser Kiste durch den Hausmeister erfolgte aus Brandschutzgründen. Der Beklagte forderte die Zurückstellung der Kiste vom Hausmeister. In der Folge erklärte der Beklagte dem Hausmeister gegenüber: entweder, dass er diesem die Hände abhacken werde oder dass er demjenigen, der ihn bestehle, die Hände abhacken würde. Die konkrete Formulierung ist zwischen den Parteien streitig. Ferner schlug der Beklagte mit der Hand gegen die Briefkästen und verstellte dem Hausmeister den Weg.

Daraufhin kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 26.03.2019 fristlos, hilfsweise fristgemäß zum 30.09.2019.

Zu den Einzelheiten dieses Schreibens wird auf die Anlage K 2 (Bl. 6 d. A.) verwiesen.

Die Klägerin behauptet, der Beklagte habe dem Hausmeister mehrfach gegenüber androht, die Hände abzuhacken.

Sie ist der Ansicht, in diesem Verhalten liege bereits ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 BGB, mindestens aber rechtfertige dieses Verhalten eine ordentliche Kündigung. Da auch deren Frist zwischenzeitlich abgelaufen sei, sei der Beklagte zur Räumung der Mietsache verpflichtet.

Sie beantragt:

Den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung in dem Haus  
..., mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 54,95 m<sup>2</sup>, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einem Bad mit WC sowie den dazugehörigen Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Beklagte behauptet, er habe dem Hausmeister der Klägerin nicht persönlich gegenüber gedroht, diesem die Hände abhacken zu wollen, sondern habe lediglich eine derartige Verhaltensweise allgemein in den Raum gestellt. Er habe sich insbesondere durch das Verhalten und die Mimik des Hausmeisters provoziert gefühlt. Dies auch insbesondere, da die übrigen Mitmieter das Vorhandensein der Altpapierkiste dankend angenommen hätten.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitig von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsniederschrift vom 12.12.2019 Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht ein Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 1 BGB nicht zu, denn die Kündigung der Klägerin vom 26.03.2019 hat das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht wirksam beendet.

Die klägerseits ausgesprochene außerordentliche fristlose Kündigung ist nicht begründet, da ein wichtiger Grund im Sinne des §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB selbst in dem Verhalten und den Äußerungen des Beklagten, wie von der Klägerin behauptet, nicht vorliegt.

Zu Recht führt die Klägerin zwar aus, dass das Verhalten des Beklagten - unabhängig davon, ob er das Abhacken der Hände dem Hausmeister der Klägerin gegenüber persönlich erklärt oder allgemein gehalten hat - eine schuldhafte Pflichtverletzung des Beklagten darstellt. Selbst dann, wenn der Beklagte die Ankündigung des Handabhackens allgemein gehalten haben sollte - wie er behauptet -, musste der Hausmeister aufgrund des örtlichen und zeitlichen Zusammenhangs der Geschehnisse davon ausgehen, dass sich diese Ankündigung auch auf ihn persönlich beziehe. Gleichwohl stellt dieses Verhalten - welches zur Überzeugung des Gerichtes - eine Abmahnung gerechtfertigt hätte, keinen hinreichenden Anlass dafür dar, dass seit Juli 2012 bestehende Wohnraummietverhältnis außerordentlich ohne Ausspruch einer vorausgegangenen Abmahnung zu kündigen.

Diese Wertung folgt insbesondere daraus, die Androhung des Abhackens der Hände nach dem allgemeinen Empfängerhorizont eine Ankündigung von Sanktionen darstellt, allerdings nicht wortwörtlich zu verstehen sein konnte.

Das Abhacken der Hände war eine im Mittelalter praktizierte strafrechtliche Sanktion für den

Diebstahl oder den Fall des Meineides. Eine direkte Übertragung dieser Ankündigung auf die Situation vom März 2019 war vorliegend nicht veranlasst. Der Hausmeister konnte und durfte diese Erklärung nicht anders verstehen, als dass der Beklagte die Wegnahme seines vermeintlichen Eigentums nicht widerspruchslos dulden, sondern sich insoweit zur Wehr setzen werde. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte seine Ankündigung auch buchstäblich umsetze, hat die Klägerin nicht vorgetragen.

Insoweit ist dieser Fall anders zu bewerten, als die Androhung eines Schlages mit der Hand oder mit einem Werkzeug.

Im hiesigen Kulturkreis stellt das Abhacken der Hände eine außergewöhnliche Straftat dar, von daher war diese Ankündigung - egal ob direkt gegenüber dem Hausmeister ausgesprochen oder allgemein gehalten - zwar die Androhung von Widerstand, aber nicht zwingend die Androhung von Gewalt. Auch das Schlagen mit der Hand gegen die Briefkästen erweist sich als Pflichtverletzung des Beklagten als Mieter. Aber auch diese ist weder einzeln gesehen, noch in Verbindung mit der streitigen Aussage des Beklagten für sich genommen genügend, um die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses in Form des Ausspruches einer wirksamen fristlosen außerordentlichen Kündigung zu begründen. Gleiches gilt für das Verstellen des Weges des Hausmeisters durch den Beklagten.

Um es vorliegend klarzustellen, das Gericht rechtfertigt oder entschuldigt das Verhalten des Beklagten in keinsten Weise. Dieses Verhalten stellt in jedem Falle eine erhebliche Pflichtverletzung des Beklagten dar. Das Gericht hat vorliegend darüber zu entscheiden, ob diese Pflichtverletzung bzw. -verletzungen ausreichend sind, um das Mietverhältnis der Parteien außerordentlich kündigen zu können. Dabei ist ausschlaggebend, ob das streitgegenständliche Vorkommnis das Verhältnis der Parteien in der Weise beeinträchtigt hat, dass es der Klägerin nicht zuzumuten ist, zunächst eine Abmahnung dem Beklagten gegenüber auszusprechen.

Das Gericht erachtet es für die Klägerin als zumutbar, auf das Verhalten des Beklagten zunächst mit einer solchen zu reagieren.

Auch die ordentliche Kündigung der Klägerin führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten. Insoweit war zu berücksichtigen, dass das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien bislang ungestört verlaufen ist. Der Ausspruch einer Kündigung gem. § 573 Abs. 1 BGB wegen einer Pflichtverletzung des Beklagten hätte demzufolge einer vorangegangenen Abmahnung bedurft. In einer solchen wäre dem Beklagten vor Augen zu führen gewesen, dass die Klägerin ein derartiges Verhalten des Beklagten dem Hausmeister und der Vermieterin gegenüber nicht akzeptiert und im Wiederholungsfalle die Kündigung droht.

Auch wenn die Abmahnung nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, schließt sich das Gericht der Ansicht in Literatur und Rechtsprechung an, wonach es dieser auch bei der ordentlichen Kündigung wegen Pflichtverletzung des Mieters bedarf, soweit eine solche nach § 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB erforderlich ist (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht 14. Auflage 2019, § 273 Rn 13a)

Diese Voraussetzung lag ebenfalls nicht vor. Die Kündigung der Klägerin vom 26.03.2019 hat das Vertragsverhältnis daher nicht wirksam beendet, weshalb der Beklagte nicht zur Räumung verpflichtet ist.

Die Prozessualen Nebenentscheidungen haben ihre Rechtsgrundlage in §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO

Der Streitwert wird auf 3549,24 € festgesetzt.

#### **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 Frankfurt (Oder)  
Müllroser Chaussee 55  
15236 Frankfurt (Oder)

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 Bernau bei Berlin  
Breitscheidstraße 50  
16321 Bernau bei 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](http://www.justiz.de) verwiesen.

Teitge-Wunder  
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 07.02.2020

, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Az.: 10 C 392/19

## Protokoll

aufgenommen in der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts Bernau bei Berlin am Freitag,  
07.02.2020 in Bernau bei Berlin

### Gegenwärtig:

Richterin am Amtsgericht Teitge-Wunder

Von der Zuziehung eines Protokollführers gem. § 159 Abs. 1 ZPO wurde abgesehen.

In dem Rechtsstreit

Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG, vertreten durch d. Vorstand, Am Försterweg 7,  
15344 Strausberg

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Eggersdorf

gegen

Oliver Kranz, Heinrich-Heine-Ring 16, 16348 Wandlitz

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Lutz Heeren, Reginhardtstraße 34, 13409 Berlin

erscheinen bei Aufruf der Sache:

- Niemand -

Es wird das aus der Anlage ersichtliche Urteil unter Bezugnahme auf den Tenor verkündet.

Teitge-Wunder  
Richterin am Amtsgericht

Teitge-Wunder, Ri`in AG  
als Richterin  
zugleich für die Richtigkeit und  
Vollständigkeit der Übertragung vom  
Tonträger.

Der Tonträger wird frühestens 1 Monat nach  
Zugang des Protokolls gelöscht.