



EINGEGANGEN

-2. Jan. 2020

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Lützenkirchen**, Aachener Straße 1053-1055, 50858 Köln, Gz.: 253/18

gegen

1) [REDACTED]
- Beklagter -

2) [REDACTED]
- Beklagte -

3) [REDACTED]
- Beklagter -

4) [REDACTED]
- Beklagte -

5) [REDACTED]
- Beklagter -

6) [REDACTED]
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 6:

[REDACTED]

hat das Amtsgericht Neukölln durch den Richter am Amtsgericht Fitkau aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 27.11.2019 für Recht erkannt:

1.

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Neukölln vom 24. Juli 2019, Aktenzeichen 9 C 57/19, wird aufrechterhalten.

2.

Die weiteren Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

3.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages zzgl. 10 % hiervon vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur Gegenleistung der Sicherheit fortgesetzt werden.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung im Hause [REDACTED] in Berlin Neukölln, die die Beklagten zu 1 und 2 gemietet haben. Das Mietverhältnis endete zum 31. Dezember 2016. Die Beklagten zu 1 und 2 haben die Wohnung nicht herausgegeben. In der Wohnung leben und wohnen die Beklagten zu 3-6. Die Wohnung ist 65,78 m² groß. Die vereinbarte monatliche Nettomiete betrug bis zum 31. Dezember 2016 442,61 €. Diesen Betrag zahlten die Beklagten als Nutzungsentgelt ab 1. Januar 2017.

Mit der Klage verlangt die Klägerin für die Zeit von Januar 2017 bis einschließlich Februar 2019 die monatliche Zahlung weiterer 116,22 €, weil die ortsübliche Vergleichsmiete 8,50 €/qm beträgt.

In der mündlichen Verhandlung am 24. Juli 2019 übergab der Prozessbevollmächtigte der Beklagten einen Schriftsatz vom 23. Juli 2019.

Die Beklagten wurden mit Versäumnisurteil vom 24. Juli 2019 (Seite 55-57 der Akte) antragsgemäß zur Zahlung von 3021,72 € an die Klägerin verurteilt. Gegen das dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten denn am 29. Juli 2019 zugestellte Versäumnisurteil legte dieser, für die Beklagten mit Fax vom 1. August 2019, eingegangen am gleichen Tag bei Gericht, Einspruch ein.

Mit Schriftsatz vom 25. November 2019 (Seite 72 der Akte) nahmen die Beklagten zur Begründung des Einspruchs Bezug auf den bisherigen Vortrag.

Die Klägerin beantragt,

das Versäumnisurteil vom 24. Juli 2019 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagten beantragen,

das Versäumnisurteil vom 24. Juli 2019 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der zulässige Einspruch hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Klägerin kann von den Beklagten zu 1 und 2 die Zahlung von 3021,72 € gemäß § 546a Abs. 1 BGB und von den Beklagten zu 3-6 gemäß §§ 987, 990 BGB verlangen. Die von der Klägerin verlangte Entschädigung entspricht einer Miete die für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist. Die Wohnung ist in das Mietspiegelfeld G1 des Berliner Mietspiegels 2019 einzuordnen. Für solche Wohnungen sind Mieten in Höhe von 4,83 Euro/qm bis 10,00 €/qm ortsüblich. Da das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1 und 2 beendet ist, kann die Klägerin sogar eine um 10 % höhere als die ortsübliche Miete gemäß § 556d BGB bei einer Neuvermietung verlangen. Die von der Klägerin verlangte Miete von 8,50 €/qm liegt innerhalb der Spanne des Mietspiegelfeldes und ist folglich ortsüblich. Zur Begründung ihres Anspruchs hat die Klägerin keine größere Darlegungslast. Erhebt der ehemalige Mieter bzw. Besitzer der Wohnung erhebliche Einwendungen gegen die Höhe der als ortsüblich verlangten Miete, obliegt es hiernach der Klägerin ihre Behauptung. Zur ortsüblichen Miete zu konkretisieren und gegebenenfalls zu beweisen.

Konkretere Darlegungen der Klägerin sind vorliegend nicht notwendig. Einwendungen haben die Beklagten zwar mit Schriftsatz vom 23. Juli 2019 vorgetragen, diesen Schriftsatz aber erst in der mündlichen Verhandlung am 24. Juli 2019 übergeben und in der Sache keinen Antrag gestellt, nachdem sich die Klägerin in der mündlichen Verhandlung auf das Vorbringen nicht eingelassen hat. Mit der Zustellung des Versäumnisurteils an ihren Prozessbevollmächtigten am 29. Juli 2019 sind die Beklagten unter anderem darauf hingewiesen worden, dass in der Einspruchsschrift die Partei ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel mitzuteilen hat. Wird die Frist versäumt, besteht die Gefahr, dass jegliche Verteidigung abgeschnitten ist und nur auf der Grundlage des gegnerischen Sachvortrags entschieden wird. Mit der Einspruchsschrift vom 1. August 2019 haben die Beklagten ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht mitgeteilt. Sie haben auch nicht, zwecks Vermeidung von Wiederholungen, auf die Darlegungen im Schriftsatz vom 23. Juli 2019 Bezug genommen. Insoweit bestand kein Anlass für das Gericht oder die Klägerin sich mit den Darlegungen im Schriftsatz der Beklagten vom 23. Juli 2019

auseinanderzusetzen. Die Bezugnahme der Beklagten zu Begründung des Einspruchs auf den bisherigen Vortrag mit Schriftsatz vom 25. November 2019, eingegangen bei Gericht am 26. November 2019 wird gemäß § 296 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit § 340 Abs. 3 ZPO nicht zugelassen. Der verspätete Vortrag ist nicht entschuldigt. Der Hinweis, dass es nur einen Schriftsatz gab, ist keine Entschuldigung. Nach der freien Überzeugung des Gerichts würde die Zulassung der Angriffs- und Verteidigungsmittel den Rechtsstreit verzögern. Der Klägerin wäre eine Erklärungsfrist einzuräumen, hiernach wäre eine erneute mündliche Verhandlung anzuberaumen oder im schriftlichen Verfahren den Parteien eine weitere Erklärungsfrist gemäß § 128 Abs. 2 ZPO einzuräumen. Es käme zu einer objektiven Verzögerung des Rechtsstreits. Bei Fristwahrung durch die Beklagten wäre die Bestimmung einer Erklärungsfrist für die Klägerin lange vor dem Termin am 27.11.2019 möglich gewesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 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.

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.


Richter am Amtsgericht

Verkündet am 18.12.2019


als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle