

Rechtskraftzeugnis  
Dieses Urteil ist mit Ablauf  
des/am

rechtskräftig geworden.  
Notfristzeugnis

vom

Hmb.,

als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle



Zustellungsvermerk  
Zustellung des Urteils an  
Kläger(in)

am

Zustellung des Urteils an  
Beklagte(n)

am

Hmb.,

als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Hamburg

verkündet am:  
23.11.2006

*Kneifel*  
Justizangestellte(r)  
als  
Urkundsbeamter/in  
der Geschäftsstelle

### TEILURTEIL Im Namen des Volkes

Geschäfts-Nr.: 44 C 180/06

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

erkennt das Amtsgericht Hamburg, Abteilung 44, durch den Richter am  
Amtsgericht Dr. Meyer-Abich aufgrund der am 2.11.2006 geschlossenen  
mündlichen Verhandlung für Recht:

ke/3:2

Die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung im Prätoriusweg 14, 20255 Hamburg, 3. Etage, hinten rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, Bad, WC und Bodenraum **zu räumen** und an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagten wird eine **Räumungsfrist bis 31. März 2007** bewilligt.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von € 820,00 abzuwenden, so nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von € 1.640,00 leistet.

Tatbestand:

Mit der Klage begehrt die Klägerin die geräumte Herausgabe der von der Beklagten gemieteten Wohnung sowie die Zahlung restlichen Mietzinses.

Die Beklagte schloss zum 1. Juni 1990 einen Mietvertrag über die 50,8 qm große 2-Zimmer-Wohnung im Prätoriusweg 14, 3. Etage, hinten rechts in 20255 Hamburg, in dem die Klägerin auf Vermieterseite im Wege der Rechtsnachfolge eingetreten ist. Hinsichtlich der mietvertraglichen Vereinbarung wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlage K1 (Blatt 7-18 d.A.). Darüber hinaus wird hinsichtlich des Wohnungszuschnitts sowie der Situation im Treppenhaus Bezug genommen auf die Anlage K11.

Mit Schreiben vom 14. September 2004 (Anlage B1a, Blatt 47 d.A.) erhöhte die Verwaltung der Vermieterseite den Mietzins auf € 274,93 mit der Begründung einer Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2003 von € 104,79. Die Beklagte teilte daraufhin mit Schreiben vom 29.9.2004 mit, dass sie nicht die angeforderte Vorauszahlung in Höhe von € 73,00 im voraus zu zahlen bereit sei, sondern nur € 66,67 zahlen werde, da die Kabelgebühr von ihr nicht zu entrichten sei. Geltend gemacht wurden von der Klägerin ausweislich der Anlage K7 bis Oktober 2004 € 269,41 brutto pro Monat und ab November 2004 € 272,41. In den Monaten Januar bis März 2004 kam es zu einer monatlichen Überzahlung der Beklagten von € 2,52 und hiernach minderte die Beklagte den Mietzins in unterschiedlicher Höhe wegen Baulärms sowie Lärms aus Nachbarwohnungen bis einschließlich April 2006, im Mai und Juni 2006 zahlte die Beklagte aus ihrer Sicht ungeminderte € 267,60, so dass insoweit von der Klägerin für diese Monate noch jeweils € 4,81 geltend gemacht werden. Die Mietminderung wegen Baulärms war mit Telefax vom 29. März 2004, auf das ergänzend Bezug genommen wird (vgl. Anlage B2, Blatt 51 d.A.), angekündigt worden. Hinsichtlich der weiteren

Einzelheiten der Begründung der Mietminderung wird Bezug genommen auf die Lärmprotokolle Anlage B3 + B4 (Blatt 52-77 d.A.) sowie Seite 5-10 der Klagerwiderung (Blatt 40-45 d.A.). Darüber hinaus verrechnete die Beklagte Reparaturkosten für die Balkontür nach vorangegangener Frist zur Mängelbeseitigung mit dem Mietzins in Höhe von € 323,64. Insoweit wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlagen B5 + B6 (Blatt 78+79 d.A.).

Am 29.11.2005 kam es zu einer tätlichen Auseinandersetzung zwischen der Beklagten und einem Besucher einer Bewohnerin der über der Wohnung der Beklagten belegenen Wohnung. Im Verlaufe der Auseinandersetzung biss die Beklagte dem Besucher, dem Zeugen Ernst, in dessen Hand. Hinsichtlich der medizinischen Untersuchung wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlage K4 (Blatt 25+26 d.A.). Darüber hinaus wird hinsichtlich der Aussagen der auch im vorliegenden Rechtsstreit vernommenen Zeugen im Strafverfahren Bezug genommen auf die Anlage K3 (Blatt 22-24 d.A.), die Anlage K5 (Blatt 27 d.A.) und die Anlage B8 (Blatt 93 d.A.).

Nachdem die Klägerin von dem Vorfall Kenntnis erlangt hatte, kündigte sie das Mietverhältnis mit Schreiben vom 14. März 2006 wegen des tätlichen Angriffs sowie des Bisses und wegen Zahlungsverzuges fristlos. Es wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlage K2 (Blatt 19-21 d.A.).

Die Klägerin hat die Klage unter Stellung eines Kostenantrages diesbezüglich hinsichtlich einer Zahlung für Juni 2006 in Höhe von € 267,60 teilweise zurückgenommen und beantragt nunmehr,

die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung Prätoriusweg 14, 20255 Hamburg, 3. Etage, hinten rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, Bad, WC und Bodenraum zu räumen und an die Klägerin herausgeben,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 2.220,07 nebst 5 Prozentpunkte Zinsen über dem Basiszinssatz auf € 1.989,04 seit dem 31. März 2006, auf € 221,41 seit dem 5. April 2006, auf € 4,81 seit dem 5. Mai 2006 sowie auf € 4,81 seit dem 5. Juni 2006 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen,

hilfsweise

Einräumung einer angemessenen Räumungsfrist.

Die Beklagte behauptet, bei der tätlichen Auseinandersetzung und insbesondere den Biss in Notwehr gehandelt zu haben, da sie von dem Zeugen Ernst angegriffen worden sei und die Gefahr bestand, dass sie im Treppenhaus die Treppe herunterfalle. Darüber hinaus meint die Beklagte aufgrund der von ihr behaupteten Lärmbeeinträchtigungen zur Minderung des Mietzinses im Zeitraum April 2004 bis einschließlich April 2006 berechtigt gewesen zu sein.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der vorsorglich geladenen Zeugen Ernst und Peters sowie des sistierten Zeugen Peterka über den Vorfall vom 29.11.2005. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll der Sitzung vom 2. November 2006.

### Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist hinsichtlich des Räumungsantrags begründet, hinsichtlich des Zahlungsantrags ist sie nach Aktenlage noch nicht entscheidungsreif, so dass die Voraussetzungen eines Teilurteils gegeben sind, auf dessen Möglichkeit das Gericht im Übrigen in der Sitzung vom 2.11.2006 hingewiesen hat.

Ein Räumungsanspruch der Klägerin folgt aus § 546 Absatz 1 BGB, da diese das Mietverhältnis mit Schreiben vom 14. März 2006 wirksam nach den §§ 543 Absatz 1+3, 569 Absatz 2+4 BGB gekündigt hat. Die Voraussetzung eines wichtigen Grundes i.S. d. §§ 543 Absatz 1, 569 Absatz 2 BGB liegt vor, da das Gericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon überzeugt ist, dass die Beklagte widerrechtlich in die über ihr belegene Wohnung eingedrungen ist bzw. diese auf entsprechende Aufforderung nicht verlassen hat und zudem den Zeugen Ernst mehrfach tätlich angegriffen und dabei auch nicht unerheblich verletzt hat.

Das Gericht ist aufgrund der glaubhaften Aussagen der Zeugen Ernst und Peters davon überzeugt, dass die Beklagte dem Zeugen Ernst zielgerichtet mit der Hand ins Gesicht und dort ins Auge geschlagen hat, nachdem dieser versucht hat, nach erfolgloser mündlicher Aufforderung, die Beklagte aus der Wohnung, die u.a. von der Zeugin Peters bewohnt wurde, zu entfernen. Der entsprechende Schlag ins Auge, der nach der glaubhaften Aussage des Zeugen Ernst auch zu einer Verletzung der Bindehaut geführt hat, wie im Übrigen die Anlage K4 belegt, ist nicht in Notwehr erfolgt, da aufgrund des widerrechtlichen Eindringens der Beklagten in die Wohnung der Zeugin Peters kein widerrechtlicher Angriff des Zeugen Ernst vorgelegen hat und zudem ein Schlag in das Gesicht zur Abwehr eines vermeintlichen Angriffs auch nicht erforderlich gewesen ist. Die Beklagte hätte den vermeintlichen Angriff des Zeugen Ernst jederzeit durch Aufgabe ihres Widerstandes gegen die Beförderung aus der Nachbarwohnung beenden können.

Auch hinsichtlich des Bisses in die Hand ist keine Notwehrsituation gegeben gewesen. Dabei kann letztlich dahinstehen, ob eine Gefahrenlage für die Beklagte bestanden hat, die Treppe herunterzufallen. Hiergegen spricht allerdings zur Überzeugung

des Gerichts, dass die Beklagte auch nach den Ausführungen des Zeugen Peterka, die insoweit uneingeschränkt glaubhaft sind, zum Zeitpunkt des Bisses an der Seitenwand des Treppenhauses gestanden hat, wobei aufgrund des leicht schrägen Verlaufs der Wand der Zeuge Ernst zudem näher an der Treppe gestanden haben muss, als die Beklagte. Dies bestätigt auch die Aussage der Zeugin Peters, nach der sich der Zeuge Ernst und die Beklagte im Verlaufe der Auseinandersetzung seitlich zu ihr hingedreht hätten, so dass sie den Biss sehen konnte. Keinesfalls ist der Biss zur Abwehr des Angriffs erforderlich gewesen, da der Zeuge Ernst zum Zeitpunkt des Bisses bereits von der Beklagten abgelassen hatte. Dies bestätigt sowohl die Aussage der Zeugin Peters, die darüber hinaus gesehen hat, dass die Beklagte die Hand des Zeugen Ernst ergriffen und zielgerichtet und mit Wucht in diese hineingebissen hat, wie auch die Aussage des Zeugen Peterka, der glaubhaft dargelegt hat, dass der Zeuge Ernst von der Beklagten aufgrund seiner Intervention, die von allen 3 Zeugen übereinstimmend dargestellt worden ist, abließ und erst anschließend die Bissverletzung reklamierte. Soweit die Beklagte aus der Aussage des Zeugen Peterka meint ableiten zu können, dass der Zeuge Ernst sie noch an den Händen festgehalten habe, ist dem sowohl die Aussage des Zeugen Peterka entgegenzuhalten, der nach eigenem Bekunden nicht mehr auf die Hände der beiden Beteiligten geachtet hat, wie auch die Aussage der Zeugin Peters, die ein vorheriges Ablassen des Zeugen Ernst glaubhaft dargestellt hat. Auch die Tathandlung als solche spricht gegen eine Notwehrsituation, da ein Biss in die Hand aufgrund der räumlichen Entfernung ein nicht unerhebliches Maß an körperlicher Bewegungsfreiheit voraussetzt.

Der hiernach zur Überzeugung des Gerichts nachgewiesene tätliche Angriff auf den Zeugen Ernst berechtigt auch zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Tätliche Angriffe sind nach einhelliger Rechtsprechung als besonders verwerflich anzusehen und rechtfertigen in der Regel die fristlose Kündigung

(vgl. Schmidt/Futterer-Blank, § 543 Rdnr. 177 m.w.N.). Auch der Auszug der Zeugin Peters aus dem Haus Prätoriusweg 14 ist insoweit unter Abwägung der wechselseitigen Interessen unbeachtlich, da das in der Auseinandersetzung von 29.11.2005 zum Ausdruck kommende Aggressions- und Gewaltpotential der Beklagten es als für die Klägerin unzumutbar erscheinen lässt, das Mietverhältnis fortzusetzen. Einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 BGB bedurfte es nach § 543 Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 BGB nicht (zustimmend Schmidt/Futterer-Blank a.a.O.).

Die Kündigung ist zudem auch in angemessener Frist erfolgt, da sie in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Kenntnis der Klägerin von dem Vorfall ausgesprochen worden ist. Auf die Frage, ob die Kündigung zudem aufgrund des eingeklagten Mietrückstandes gerechtfertigt ist, kommt es nicht an.

Der Beklagten ist unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sie die Wohnung mit einem Kind bewohnt sowie des Auszugs der Zeugin Peters eine Räumungsfrist bis 31. März 2007 zu bewilligen, § 721 ZPO.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten, die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus den §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Dr. Meyer-Abich

