



1. Die Klage wird abgewiesen.  
Das Anerkenntnis-Vorbehaltsurteil des Amtsgerichts Mannheim vom 07.11.2020 (Aktenzeichen 10 C 2837/20) wird aufgehoben.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf bis zu 1.500,00 € festgesetzt.

## Tatbestand

Der Kläger fordert von den Beklagten Zahlung.

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers, zuletzt geschuldete Miete 740,00 € (Bl. 2, 3; Anl. K1, K2). Die Kosten für die Gebäudeversicherung wurden über die Nebenkosten umgelegt. Für April 2020 und Mai 2020 zahlten die Beklagten keine Miete, auch nicht nach Rechtsanwaltsschreiben vom 17.04.2020 (Anl. K4), gesamter Mietrückstand 1.043,87 €. Die Beklagten hatten nach vorangegangenem Schreiben vom 22.01.2020 (Anl. B3) mit Schreiben vom 18.02.2020 unter Fristsetzung diesbezüglich Verrechnung angekündigt (Bl. 32; Anl. B1). Im Keller des Anwesens waren Mitte 2018 die Kellerräume des Anwesens, darunter auch der den Beklagten vermietete Keller, durch Brandstiftung unbenutzbar geworden. Für den Kläger wurde dessen Vater tätig. Ende August 2018 forderte der Kläger die Beklagten zur Räumung des Kellers auf. Diese lagerten dann seit September 2018 die im Keller gelagerten Sachen bei der Firma Merkur GmbH ein, wodurch monatlich 292,40 € netto anfielen (Bl. 34; Anl. B2). Für die Dauer von nur 6 Monaten übernahm die Hausratversicherung der Beklagten die hierdurch entstehenden Kosten, was dem Kläger bekannt war (Bl. 35). Trotz mehrfacher Aufforderungen der Beklagten (Bl. 62, 63; Anl. B4) zur Instandsetzung konnte erst Ende Mai 2019 konnte der Keller wieder genutzt werden. Das Mietverhältnis ist beendet.

Mit Schriftsatz vom 25.04.2020 wurde Klage im Urkundenprozess erhoben. Auf entsprechendes Anerkenntnis der Beklagten gemäß Schriftsatz vom 01.11.2020 erging am 07.11.2020 Anerkenntnis-Vorbehaltsurteil im Urkundsprozess (Bl. 18). Mit Schriftsatz vom 30.12.2020 erhoben die Beklagten Widerklage (Bl. 31 ff.), welche die Parteien für erledigt erklärten (Bl. 60, 66).

Der Kläger trägt vor:

- er habe die Wiederherstellung des Kellers schnellstmöglich durchgeführt bzw. betrieben, soweit dies im Hinblick auf die Einbeziehung von Versicherung und Denkmalschutz möglich gewesen sei (Bl. 55, 56, 75, 76),
- die Höhe der Lagerkosten sei unangemessen im Hinblick auf die Größe des Kellerraums (Bl. 57),
- die Erstattung der Lagerkosten habe die Gebäudeversicherung abgelehnt (Bl. 76),
- mangels Mahnung habe sich der Kläger nicht in Verzug befunden.

*Der Kläger beantragt:*

1. Das Anerkenntnis-Vorbehaltsurteil des Amtsgerichts Mannheim vom 07.11.2020 (Aktenzeichen: 10 C 2837/20) wird für vorbehaltlos erklärt.
2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger weitere € 443,87 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 07.05.2020 zu zahlen.

*Die Beklagten beantragen :*

1. Das Anerkenntnis-Vorbehaltsurteil des Amtsgerichts Mannheim vom 07.11.2020 (Aktenzeichen 10 C 2837/20) wird aufgehoben.
2. Die Klage wird abgewiesen.

## Die Beklagten tragen vor:

- der Kläger sei zunächst 2 Monate untätig geblieben (Bl. 33, 58),
- er sei jedenfalls verpflichtet gewesen, eigene Mittel aufzubringen, um eine rasche Mangelbeseitigung zu erreichen, zudem könne er die streitgegenständlichen Aufwendungen von der Gebäudeversicherung ersetzt verlangen,
- die Kosten für die Anmietung seien erforderlich und angemessen (Bl. 63).

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der klägerische Anspruch auf Zahlung des Mietzinses gemäß § 535 Abs. 2 BGB ist gemäß §§ 536a Abs. 1, 3. Alt. , 387 ff. BGB erloschen.

Eine Fristsetzung ist hierzu nicht erforderlich, es muss dem Vermieter lediglich ausreichend Zeit zur Mängelbeseitigung gelassen werden, womit Verzug eintritt, wenn der Mangel nach Ablauf einer angemessenen Mängelbeseitigungsfrist weiterhin besteht (vergleiche Blank/Börstinghaus *Miete* § 536a Rn. 32). Der Brand hatte sich bereits Mitte 2018 ereignet, der Kläger hatte selbst die Beklagten aufgefordert, den hierdurch unbenutzbar Kellerraum zu räumen. Es ist weder nachvollziehbar dargelegt noch sonst ersichtlich, weshalb die Instandsetzung des Kellers sich dann über einen Zeitraum erstreckte, der jedenfalls über das halbe Jahr hinausging, welchen die Versicherung der Beklagten finanzierte. Der Vortrag des Klägers, die Verzögerung sei auf Denkmalschutzbelange, Abstimmung mit Handwerkern und der Versicherung zurückzuführen bleibt im Nebulösen. Insbesondere kann nicht nachvollzogen werden, welche konkreten Verzögerungen hinsichtlich Wiederherstellungsarbeiten im Keller(!) durch denkmalschutzrechtliche Belange verursacht worden sein sollen. Verzögerungen durch Handwerkern wären vom Kläger zu vertreten (§ 278 BGB). Auch ist nicht ersichtlich, dass der Kläger nicht in der Lage gewesen wäre, gegebenenfalls derartige Arbeiten vorzufinanzieren, falls es tatsächlich zur Erfüllungsverweigerung durch die zuständige Gebäudeversicherung gekommen ist. Den Beklagten sind deshalb Aufwendungen für die anderweitige Unterbringung ihres im Keller gelagerten Hausrats zu ersetzen (vergleiche aaO. Rn. 36).

Dabei ist den Beklagten der angefallene Aufwand auch zu ersetzen, wie aus der vorgelegten Rechnung gemäß Anl. B2 ersichtlich. Die Beklagtenseite weist zutreffend darauf hin, dass kein Lagerraum mit einer Fläche von 34 m<sup>2</sup> angemietet wurde, sondern mit 34 m<sup>3</sup>, was unter Berücksichtigung einer normalen Raum gehörige ungefähr der Fläche entspricht, welche den Beklagten als Kellerraum vermietet worden war. Das günstigere Angebote am Markt erhältlich gewesen wären, ist Von Klägerseite weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Die Klage ist deshalb als unbegründet abzuweisen mit der Folge der §§ 91, 708 Nr. 11, 711 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 Mannheim  
A 1, 1  
68159 Mannheim

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 Mannheim  
Schloss, Westflügel  
68159 Mannheim

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 eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf [www.ejustice-bw.de](http://www.ejustice-bw.de) beschrieben.

Klein  
Richter am Amtsgericht