



Amtsgericht Strausberg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

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

gegen

Frau

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Stefan Senkel, Marienburger Straße 1, 10405 Berlin

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18.10.2022 für Recht erkannt:

1. Das Versäumnisurteil vom 13.06.2022 wird aufrechterhalten.
2. Die Beklagte hat die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Beklagte, die Mieterin einer Wohnung in der _____ aufgrund eines Mietvertrages vom 04.04.2008 ist, schloss mit der Klägerin am 29.04.2018 einen Mietvertrag über die Garagen Nr. 1 und Nr. 6 auf dem genannten Grundstück. Auf den Inhalt der Mietverträge wird Bezug genommen.

Der langjährige Prozessbevollmächtigte der Klägerin in Bezug auf die genannte Liegenschaft kündigte mit Schreiben vom 02.11.2021 unter Beifügung der Vollmacht vom 18.10.2021, welche von den Herren _____ und _____ unterzeichnet war.

Die Beklagte ließ durch ihren Prozessbevollmächtigten die Kündigungen mit Schreiben vom 15.11.2021 zurückweisen.

Die Beklagte gab die streitgegenständliche Garagen nicht an die Klägerin heraus.

Nach dem das Gericht das schriftliche Vorverfahren angeordnet und die Klageschrift ausweislich der Postzustellungsurkunde vom 11.05.2022 unter der ladungsfähigen Anschrift zugestellt hat, hat es die Beklagte mit Versäumnisurteil vom 13.06.2022 antragsgemäß verurteilt, die Garagen Nr. 1 und 6 auf dem Grundstück _____ zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Gegen das bei den Parteien am 16.06.2022 zugestellte Versäumnisurteil hat die Beklagte am 22.06.2022 durch Anwaltsschriftsatz Einspruch eingelegt.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Vertretungsberechtigung der die Vollmacht unterzeichnenden Personen läge vor, im Übrigen ist dem Prozessbevollmächtigten umfassende Vollmacht erteilt worden, so dass die vorsorglich mit der Klageschrift vom 05.05.2022 nochmals erfolgten Kündigungserklärungen jedenfalls wirksam seien. Die Klägerin ist der Auffassung, es sei nicht von einer wirtschaftlichen oder rechtlichen Einheit des Wohnungsmietvertrages und der Garagenmietverträge auszugehen.

Die Klägerin beantragt,

das Versäumnisurteil vom 13.06.2022 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie habe die Klageschrift nicht erhalten, so dass das Versäumnisurteil nicht in gesetzmäßiger Weise ergangen sei. Sie ist der Auffassung, der Wohnungmietvertrag und die Garagenmietverträge bildeten eine Einheit, sodass die Kündigungen ins Leere gingen. Für eine Einheit spräche, dass die Stromversorgung der Garage über den Stromzähler der Beklagten in der Küche „laufe“. Im Übrigen seine Vertretungsberechtigung nicht nachgewiesen.

Entscheidungsgründe

1.

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil ist zulässig, er ist statthaft sowie form- und fristgerecht eingereicht worden. Die Frage der Zustellung der Klageschrift spielt insoweit keine Rolle, wobei das Gericht davon ausgeht, dass sich die Zustellung der Klageschrift aus der Postzustellungsurkunde ergibt.

2.

Das Versäumnisurteil ist aufrechtzuerhalten, weil die Klage begründet ist.

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Garagen aus § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. Ziffer 2 der zwischen den Parteien abgeschlossenen Garagenmietverträge.

Danach konnte das am 01.03.2008 beginnende Mietverhältnis, welches auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, von beiden Parteien mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Frist ist, selbst wenn man auf die in der Klageschrift wiederholte Kündigung abstellt, abgelaufen.

Vorliegend finden nicht die Bestimmungen über Mietverhältnisse über Wohnraum Anwendung, weil entgegen der Auffassung der Beklagten keine rechtliche und wirtschaftliche Einheit zwischen dem Wohnungsmietvertrag einerseits und den Mietverträgen über die Garage Nr. 1 und Garage Nr. 6 besteht. Dagegen spricht bereits, dass in dem Mietvertrag vom 04.04.2008 über die Wohnung sich kein Hinweis auf die Garagen findet. Hinzu kommt dass der Garagenmietvertrag auch zeitlich später, nämlich am 29.04.2008 geschlossen wurde. Gegen eine rechtliche Einheit spricht im Übrigen auch, dass die Vertragsparteien ausdrücklich in beiden Verträgen abweichende Kün-

digungsbestimmungen vereinbart haben. Auf die Frage, wie die Garagen mit Elektroenergie versorgt werden, kommt es nicht an, ebensowenig, ob dies zulässig war.

Das Gericht geht auch davon aus, dass die Kündigungen formal wirksam sind, insbesondere hierzu eine entsprechende Vollmacht vorlag. Die Zeichnungsberechtigung der Herrn Röper und Scheffler ergibt sich aus der Anordnung über die Befugnis zur Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg, im Übrigen ist dem Prozessbevollmächtigten umfassende Prozessvollmacht erteilt worden, so dass jedenfalls die in der Klageschrift vorsorglich noch einmal ausgesprochene Kündigung unzweifelhaft wirksam ist.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergehen gemäß §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 713 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 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.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Erstatzung einzureichen oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- 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 08.11.2022

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Justizbeschäftigte