

Klage Raeumung AG Bielefeld 34C421-22

Seite 1

Ranftenschwedler Ostkamp Rechtsanwälte mbB

Niederwall 12 · 33602 Bielefeld · Tel. 0521/■■■■■■■■ · kanzlei@ranftenschwedler-ostkamp.de

Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht | Zivilrecht

AN DAS

AMTSGERICHT BIELEFELD

-- Zivilabteilung / Mietsachen --

Niederwall 71, 33602 Bielefeld

(eingereicht als elektronisches Dokument über beA gem. SS 130d ZPO, versehen mit qualifizierter elektronischer Signatur gem. SS 126a BGB)

Datum: 09. März 2022

KLAGESCHRIFT

In der Rechtssache

Hildegunde Pferdedrescher-Riesenstein, Ottilienweg 23, 33647 Bielefeld-Brackwede,

-- Klägerin --

Prozessbevollmächtigter: RA Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels, Niederwall 12, 33602 Bielefeld gegen

Götz-Sieghart Eberhart-Wolframshausen, Eckendorfer Straße 188, App. 4 OG, 33609 Bielefeld,

-- Beklagter --

wegen: Räumung und Herausgabe, Zahlung rückständiger Miete

Streitwert: EUR 7.787,64 (Räumungsklage gem. SS 41 GKG = Jahresbruttomiete) zzgl. Zahlungsantrag

EUR 1.696,31 = gesamt EUR 9.483,95

I. ANTRÄGE

1. Den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im 4. Obergeschoss des Hauses Eckendorfer Straße 188, 33609 Bielefeld, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC und Flur sowie Keller, vollständig geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin EUR 1.696,31 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

3. Den Beklagten zu verurteilen, für jeden Monat des Verzugs mit der Herausgabe eine Nutzungsentschädigung in Höhe von EUR 648,97 zu zahlen.

4. Hilfsweise (zu 1.): Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs hiermit erneut zu erklären.

II. SACHVERHALT

Die Klägerin ist Eigentümerin des Mehrfamilienhauses Eckendorfer Straße 188, 33609 Bielefeld. Sie hat dem Beklagten mit Mietvertrag vom 03.04.2017 (Anlage K-MIET-1) die Wohnung im 4. OG zu einer monatlichen Bruttomiete von EUR 648,97 vermietet.

Der Beklagte ist seit März 2019 chronisch zahlungssäumig. Der kumulierte Rückstand beläuft sich auf EUR 1.047,34 (Stand 31.01.2022) zzgl. der Februar-2022-Miete von EUR 648,97 = EUR 1.696,31. Dies übersteigt zwei Monatsmieten (= EUR 1.297,94) erheblich.

Seite 2

Vorangegangene Kündigungsversuche: Die Klägerin hat am 10.02.2022 die außerordentliche fristlose Kündigung erklärt, und zwar per WhatsApp-Sprachnachricht sowie per E-Mail mit PDF-Anhang ohne qualifizierte elektronische Signatur. Auf ausdrücklichen Hinweis des Beklagten (E-Mail vom 11.02.2022) und nach Rechtsberatung ist der Klägerin bewusst, dass diese Kündigungserklärungen formunwirksam sein könnten.

Erneute Kündigung im Schriftsatz: Vorsorglich erklärt die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten nochmals ausdrücklich die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses per diesem qualifiziert elektronisch signierten Schriftsatz. Die Erklärung soll dem Beklagten im Wege der gerichtlichen Zustellung zugehen.

◆ Qualifizierte Elektronische Signatur (qES) -- SS 126a BGB i.V.m. eIDAS-VO Art. 26, 28 Unterzeichner: Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels, Rechtsanwalt Zertifizierungsstelle: D-Trust Public-CA, Zertifikat-Nr. DE-2024-FIKT-88321 Gültig bis: 12.07.2026 Dokument-Hash: SHA-256: 3f2a8c91...b1e4 [fiktiv] Diese qualifizierte elektronische Signatur entspricht der Schriftform gemäß SS 126 Abs. 3 BGB i.V.m. SS 126a Abs. 1 BGB.

III. RECHTLICHE BEGRÜNDUNG

SSSS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b, 569 Abs. 3 Nr. 1, 568 Abs. 1 BGB, SS 126a Abs. 1 BGB, SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB, SSSS 985, 546 BGB.

(1) Der Rückstand übersteigt mit EUR 1.696,31 zwei Monatsmieten (= EUR 1.297,94) erheblich, sodass die Voraussetzungen des SS 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB erfüllt sind.

(2) Die Kündigung per Schriftsatz wahrt die Schriftform des SS 568 Abs. 1 BGB, da der Schriftsatz mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (qES) gem. SS 126a Abs. 1 BGB versehen ist. Die qES ersetzt nach SS 126 Abs. 3 BGB die Schriftform, da SS 568 BGB die elektronische Form nicht ausdrücklich ausschließt (anders als z.B. SSSS 623, 766 BGB).

(3) Der formgerechte Zugang wird nach Zustellung des Schriftsatzes durch das Gericht gem. SS 130 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. SSSS 166 ff. ZPO bewirkt.

Bielefeld, den 09. März 2022

Dr. Engelbert Ranftenschwedler-Bielenfels

Rechtsanwalt

Anlagenverzeichnis: K-MIET-1 (Mietvertrag), K-MIET-2 (Mietkontoauszug), K-MIET-3 (WhatsApp-Screenshot 10.02.2022), K-MIET-4 (E-Mail 10.02.2022), K-MIET-5 (Antwort-Mail 11.02.2022) -- weitere Anlagen s.

Anlagenverzeichnis