
Datum: 03.07.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 217
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 217 C 612/00
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:0703.217C612.00.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 3.133,81 DM nebst 5 % Zinsen über dem

Basiszinssatz seit dem 17.01.2001 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 110 % des beizutreibenden Betrages

vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Kläger waren aufgrund schriftlichen Formular-Mietvertrages vom 04.12.1991 Mieter der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung des Hauses xxx in Köln. Vermieterin war die Beklagte.

2

Die nach § 24 des Mietvertrages "beim Abschluß dieses Vertrages" zu zahlende Kautions von insgesamt 3.108,00 DM zahlten die Kläger bei Beginn des Mietverhältnisses.

3

Nach § 18 Nr. 1 des Mietvertrages war eine "vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses nur im gegenseitigen schriftlichen Einverständnis möglich bei Übernahme einer Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete". Mit Schreiben an die Beklagte vom 15.03.2000 baten die Kläger um Vertragsbeendigung zum 31.05.2000 und erklärten desweiteren:

4

"Wir übernehmen selbstverständlich die Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete von 1.110,- DM laut § 18 des Mietvertrages vom 04.12.91."

Das Mietverhältnis wurde sodann wunschgemäß zum 31.05.2000 beendet. 6

Mit Schreiben vom 08.11.2000 ließ die Beklagte über das Kautionsguthaben der Kläger zuzüglich des Guthabens aus der Heizkostenabrechnung für 1999/2000, insgesamt 3.933,81 DM abrechnen; unter Abzug der Mieterwechselkosten gem. § 18 Abs. 1 des Mietvertrages von 1 110,00 DM und einer Position "Rest Nebenkosten" von 1.245,48 DM zahlte sie 800,00 DM an die Kläger zurück und behielt den Restbetrag (778,33 DM) im Hinblick auf die ausstehende Betriebskostenabrechnung für 2000 ein. 7

Die Kläger begehren nunmehr Rückzahlung der gesamten restlichen Kautionsguthaben von 3.133,81 DM. Im Laufe des Verfahrens bezifferte die Beklagte ihr zustehende Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen für 1996 bis 1999 unter Berücksichtigung von Abschlagszahlungen der Kläger und Guthaben aus Heizkostenabrechnungen auf nunmehr noch 952,60 DM; hinsichtlich der Zusammensetzung des Betrages wird auf die Anlage B 9 zum Schriftsatz vom 23.03.01 (GA Bl. 125) Bezug genommen. 8

Die Kläger sind der Ansicht, daß die Formularklauseln in §§ 18 Abs. 1 u. 24 des Mietvertrages nichtig seien. Im übrigen erheben sie im einzelnen ausgeführte Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen. 9

Die Kläger beantragen, 10

die Beklagte zu verurteilen, an sie 3.133,81 DM nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 01.06.2000 zu zahlen. 11

Die Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Hilfsweise für den Fall, daß von einem Aufrechnungsverbot gegenüber dem Kautionsanspruch auszugehen sei, beantragt sie im Wege der Hilfswiderklage, 14

die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 2.062,60 DM nebst 9,26 % Zinsen mit Rechtshängigkeit der Hilfswiderklage zu zahlen. 15

Die Kläger beantragen, 16

die Hilfswiderklage abzuweisen. 17

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und zur Akte gereichten Anlagen Bezug genommen. 18

Tatbestand: 19

Die zulässige Klage ist bis auf einen Teil der Zinsforderung begründet. 20

Den Klägern steht nach § 812 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Zahlung von insgesamt 3.133,81 DM zu, nämlich Rückzahlung des Kautionsguthabens einschließlich Verzinsung von 3.671,86 DM und Auszahlung des Guthabens aus der Heizkostenabrechnung vom 20.11.2000 für 1999/2000 in Höhe von 261,95 DM abzüglich von der Beklagten bereits erstattete 800,00 DM. 21

1.	22
Die Beklagte ist grundsätzlich nicht mit einer Aufrechnung gegenüber den zu Grund und Höhe unstreitigen Klageforderungen ausgeschlossen, auch nicht, soweit die Kläger Rückzahlung der Kautions verlangen.	23
Nach Auffassung des Gerichts ist die Klausel in § 24 S. 1 des Mietvertrages der Parteien, die die Kläger verpflichtet, bei Vertragsabschluß Kautions in voller Höhe von drei Mieten zu zahlen, nicht insgesamt nichtig; sie ist vielmehr nur teilweise nichtig, nämlich dahingehend auszulegen, daß der Mieter die Kautions entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 550 b Abs. 1 S. 3 BGB in drei gleichen Monatsraten zu zahlen hat, da durch den unwirksamen Teil der Formularklausel nur die Fälligkeit des Kautionsbetrages geregelt wird (LG Lüneburg MDR 1999, 1315; Palandt- Weidenkaff, BGB, 60. Aufl., § 550 b Rdn. 10).	24
Infolge der nur teilweise, nämlich nur hinsichtlich der Fälligkeit unwirksamen Kautionsvereinbarung ist eine Aufrechnung nicht durch Treu und Glauben ausgeschlossen.	25
2.	26
Der Beklagten stehen aber keine bzw. keine fälligen Gegenforderungen zu.	27
a.	28
Unbegründet ist eine Gegenforderung der Beklagten auf Zahlung einer Kostenpauschale in Höhe von 1 110,00 DM gem. § 18 Abs. 1 des Mietvertrages.	29
Die entsprechende Klausel, wonach eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses nur gegen Übernahme einer Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete möglich ist, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam, weil sie dem Mieter konkludent den Nachweis abschneidet, daß dem Vermieter infolge der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses Kosten überhaupt nicht oder nur in geringer Höhe entstanden sind (Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe, WM 2000, 236).	30
Die nichtige Vereinbarung in § 18 Abs. 1 des Mietvertrages ist nicht entsprechend § 141 BGB durch Abschluß einer Individualvereinbarung geheilt worden. Vielmehr handelt es sich bei der Erklärung der Kläger in dem Schreiben vom 15.03.2000, die Kostenpauschale übernehmen zu wollen, nur um ein Versprechen, den Anspruch aus der unwirksamen Klausel erfüllen zu wollen, welches nicht das Angebot auf Abschluß einer Individualvereinbarung darstellt (vgl. Palandt-Heinrichs, a.a.O., Vorbem. vor § 8 AGBG, Rdn. 7).	31
b.	32
Der Beklagten steht nach § 535 S. 2 BGB in Verbindung mit den mietvertraglichen Vereinbarungen der Parteien desweiteren kein zurzeit fälliger Gegenanspruch auf Nachzahlung von 962,60 DM aus den Betriebskostenabrechnungen für 1996 bis 1999 zu gemäß der als Anlage B 9 zum Schriftsatz vom 23.03.2001 vorgelegten Berechnung.	33
Die Kläger wenden zu Recht ein, daß die Abrechnungen hinsichtlich der Umlage der Kosten für Hausmeister und Garten an einem erheblichen Abrechnungsmangel leiden, welcher der Fälligkeit von Nachforderungsbeträgen entgegensteht.	34
Ausweislich der ergänzenden Erläuterungen gemäß Anlage B 8 zum Schriftsatz vom 23.03.2001 werden die Kosten für Hausmeister und Garten gemeinschaftlich erfaßt für die	35

sämtlich im Eigentum der Beklagten stehenden Objekte xxx, xxx und xxx in Köln und sodann im Verhältnis der Gesamtflächen dieser Objekte von 7025,5 qm im Verhältnis zu den Einzelflächen der Gebäude - 317 qm für das hier streitgegenständliche Objekt xxx - aufgeteilt.

Damit hat die Beklagte zwar den von den Klägern gerügten Umlageschlüssel erläutert. Offen bleibt jedoch die weitere begründete Einwendung der Kläger, ob die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Beklagte ausnahmsweise berechtigt ist, eine Wirtschaftseinheit aus mehreren Gebäuden zu bilden. Ersichtlich ist insoweit nur, daß die vorstehend genannten Objekte offensichtlich insgesamt im Eigentum der Beklagten stehen, ob diese aber auch in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen, keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert der Gebäude bestehen und die Gebäude gleichartiger Nutzung dienen, bleibt offen. 36

Die mangels Darlegung der Voraussetzungen zur Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten nicht fälligen Nachforderungen für Hausmeister und Garten alleine belaufen sich auf 963,37 DM für 1996 bis 1999, vorbehaltlich der Frage, in welcher Höhe ggf. Abzüge von den Hausmeisterkosten wegen Verwaltungs- und Instandhaltungsanteilen vorzunehmen sind. Infolge der Höhe dieses Betrages besteht insgesamt kein fälliger Nachforderungsanspruch aus den streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen. 37

Im Ergebnis dahinstehen kann, daß das Guthaben der Kläger aus der Heizkostenabrechnung für 1999/2000 von 261,95 DM nicht mehr zugunsten der Kläger in Abzug zu bringen sein dürfte von einer Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung für 1999 gemäß Anlage B 9, nachdem dieses Guthaben infolge Übernahme der vorgerichtlichen Berechnung der Beklagten vom 08.11.2000 bereits Gegenstand der Klageforderung ist. 38

Ein Zurückbehaltungsrecht an dem Kautionsguthaben der Kläger steht der Beklagten auch im Hinblick auf die noch zu erteilende Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.05.2000 nicht zu. Im Hinblick auf die Bedenken hinsichtlich der Kosten für Hausmeister und Garten ist nämlich weder vorgetragen noch ersichtlich, daß der Beklagten unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen überhaupt eine Nachforderung zustehen könnte. 39

3. 40

Einer Entscheidung über die Hilfswiderklage bedarf es nicht, nachdem von den Voraussetzungen eines Aufrechnungsausschlusses nicht auszugehen ist. 41

4. 42

Die Zinsforderung ist nur im zuerkannten Umfang ab Rechtshängigkeit der Klage begründet, § 291 BGB, nachdem zu den Voraussetzungen einer Verzinsungspflicht bereits ab dem 01.06.2000 nicht vorgetragen ist. 43

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 2, 709 S. 1 ZPO. 44

Streitwert: 3.133,81 DM 45
