
Datum: 30.08.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 84/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:0830.220C84.06.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 926,01 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basissatz aus 45,00 € seit dem 5. Mai 2005, aus weiteren 220,00 € seit dem 4. August 2005, aus weiteren 22,00 € seit dem 4. September 2005 und aus dem Rest seit dem 10. Januar 2006 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte zu $\frac{3}{4}$ und die Klägerin zu $\frac{1}{4}$.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.200,00 €.

Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 200,00 € abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Beklagte war Mieterin von Räumlichkeiten der Klägerin im Studentenwohnheim X.straße 1 in Köln. Der monatliche Mietzins betrug 220,00 €. Die Beklagte minderte die Miete im Monat Mai 2005 um 45,00 € und zahlte in den Monaten August und September 2005 keine Miete.

1

2

3

Mit der vorliegenden Klage werden neben den Rückständen Reinigungskosten und "Renovierungskosten" geltend gemacht.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe das Zimmer renoviert und dabei einen fleckigen Anstrich hinterlassen, den Boden beschädigt zurückgegeben und im Übrigen Farbverschmierungen hinterlassen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageschrift Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.138,90 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 45,00 € seit dem 5. Mai 2005, aus weiteren 220,00 € seit dem August 2005, aus weiteren 220,00 € seit dem 4. September 2005 und aus dem Rest seit dem 10. Januar 2006 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt sie,

die Klägerin zu verurteilen, an sie 710,00 € nebst 5 Prozent Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte erklärt, sie habe im Monat Mai rückwirkend für den Monat April die Miete gemindert. Wegen ihres Vortrages insoweit wird auf ihre Klageerwiderung Bezug genommen.

Hinsichtlich der Reinigungskosten ist sie der Ansicht, nicht zur Zahlung verpflichtet zu sein.

Im Übrigen behauptet sie, die Wohnung ordnungsgemäß renoviert zurückgegeben zu haben.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Zeugenvernehmung.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme sowie des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur teilweise begründet.

Soweit die Beklagte Mietminderung geltend macht, ist ihr Vortrag nicht ausreichend substantiiert. Insbesondere ist nicht ersichtlich, warum wegen angeblichem Heizungsausfall in den Wintermonaten für April im Monat Mai rückwirkend die Miete gemindert wird. Soweit die Beklagte die Mieten für die Monate August und September nicht gezahlt hat, ist sie zur Zahlung verpflichtet. Eine fristlose Kündigung war nicht möglich. Die Beklagte hat nämlich nicht substantiiert vorgetragen, dass sie zur Kündigung berechtigt war. Insbesondere fehlt es an Beweisantritt dazu, dass Schimmel vorlag und insbesondere dieser auf Baumängeln beruhte.

Zur Tragung der Kosten der Mängelbeseitigung ist die Beklagte verpflichtet, da nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts feststeht, dass die Beklagte das Zimmer in dem von der Klägerin geschilderten Zustand zurückgegeben hat. Die Zeugen U. und K. haben dies übereinstimmend ausführlich bekundet und gegen die von der Beklagten benannten Zeugen sich das Zimmer nur relativ flüchtig angeguckt hatten und

teilweise sogar unter Stress standen.

Reinigungskosten hingegen kann die Klägerin nicht verlangen, da die nur insoweit getroffene
Regelung im Vertrag gegen § 307 BGB verstöße. 20

Nach allem kann die Klägerin Folgendes verlangen: 21

Restmiete Mai 45,00 € 22

Miete August 220,00 € 23

Miete September 220,00 € 24

Müllbeseitigungskosten 1.151,01 € 25

Zwischensumme: 1.636,01 € 26

abzüglich Kautions 710,00 € 27

926,01 €. 28

Da die Kautions zu Recht von der Klägerin verrechnet worden ist, musste die Widerklage
abgewiesen werden. 29

Die prozessuale Nebenentscheidung beruht auf §§ 91, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 30