
Datum: 20.06.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 223 C 8/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:0620.223C8.06.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

<u>Tatbestand:</u>	1
Der Kläger mietete von den Beklagten in der Zeit vom 01.03.1999 bis zum 31.01.2005 die 5. Garage von links auf dem Grundstück M.straße in Köln (schriftlicher Mietvertrag vom 16.02.1999, Bl. 4 ff d. A.). Die Beklagten sind Eigentümer der Garage.	2
Die Garage wurde durch ein altes Holztor verschlossen.	3
Der Kläger ließ das Garagentor ausbauen. Die hierfür aufgewandten Kosten von 1.340,00 € begehrt er von den Beklagten.	4
Mit Schreiben vom 15.01.2005 (Bl. 9 d. A.) sowie mit Schreiben vom 03.06.2005 (Bl. 10 d. A.), dort unter Fristsetzung bis zum 20.06.2005, forderte der Kläger die Beklagten zur Zahlung auf.	5

Der Kläger behauptet, im Jahr 2002 habe sich herausgestellt, dass das Tor völlig marode sei; es habe eine Gefahrenquelle bestanden, zum anderen sei ein sicheres Verschließen des Tores nicht gewährleistet gewesen. Das Tor drohte herunterzustürzen; somit habe die Gefahr ernsthafter Gesundheitsverletzungen für Leib und Leben der Person, die sich in der Garage aufhielten, bestanden. Auch die Sicherungsfunktion sei aufgehoben gewesen; ein Verschließen der Garage sei nicht gewährleistet gewesen. Er habe damals keine Möglichkeit gehabt, sich mit den Beklagten in Verbindung zu setzen, um sich mit ihnen über die Möglichkeiten der Beseitigung des Zustandes zu verständigen; der Abschluss des Mietvertrages sei – dies ist unstreitig – über einen Beauftragten der Beklagten erfolgt, der ihm keinen schriftlichen Mietvertrag mit einer Kontaktadresse ausgehändigt habe; dieser Beauftragte sei – auch dies ist unstreitig - nicht als Hausverwalter der Anlage tätig gewesen; ihm sei damals lediglich bekannt gewesen, dass die Person, über die er den Garagenmietvertrag schloss, selbst Eigentümer mehrerer Wohnungen in der Lützowstraße sei und von den Beklagten beauftragt worden sei, mit ihm einen Mietvertrag über die Garage abzuschließen; ihm seien bei Vertragsschluss lediglich der Name des in Köln wohnhaften Beklagten sowie dessen Bankverbindung genannt worden, um diese Daten für die Zahlung des monatlich geschuldeten Mietzinses zu nutzen. Er habe aufgrund der ihm bekannten Daten auch versucht, Kontakt zu den Beklagten aufzunehmen. Ein schnelles Ausfindigmachen sei damals nicht möglich gewesen; weder unter dem Namen "S. N." noch unter dem Namen "N. S." sei der Beklagte ausfindig zu machen gewesen. Wegen des dringenden Handlungsbedarfs sei er gezwungen gewesen, anstelle der Beklagten eine Firma zu beauftragen. Dabei habe sich herausgestellt, dass ein völliger Austausch des Garagentores erforderlich sei; zuvor habe er bei der letztlich beauftragten Firma insoweit Erkundigungen angestellt.	6
Im übrigen ist der Kläger der Auffassung, die Verjährung sei gehemmt. Wegen der Einzelheiten insoweit wird auf sein Vorbringen Bl. 34, 35 d. A. Bezug genommen.	7
Der Kläger beantragt,	8
die Beklagten zu verurteilen, an ihn 1.340,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.06.2005 zu zahlen.	9
Die Beklagten beantragen,	10
die Klage abzuweisen.	11
Die Beklagten erheben die Einrede der Verjährung.	12
Die Beklagten behaupten, dem Kläger seien zwei Vertragsexemplare mit allen erforderlichen Daten zur Unterschrift ausgehändigt worden; nachdem der Kläger die Vertragsurkunden am 16.02.1999 unterzeichnet habe, seien diese wieder dem Vertreter der Beklagten ausgehändigt und von diesem an die Beklagten weitergeleitet worden; nachdem die Beklagten unterschrieben hätten, sei dem Kläger eine voll ausgefertigte Vertragsurkunde mit Schreiben vom 20.02.1999 zugesandt worden. Der Beklagte habe sich im übrigen mit dem Kläger – dies ist unstreitig – im Januar 2005 in Verbindung gesetzt, nachdem der Kläger die Miete für Januar 2005 nicht zahlte; der Kläger habe ihm daraufhin mitgeteilt, dass er wegen eines Umzuges das Mietverhältnis habe kündigen wollen und durch den Zahlungsverzug den Beklagten zu einer Kontaktaufnahme habe bewegen wollen; dies habe er damit begründet, dass ihm kein Exemplar des Mietvertrages ausgehändigt worden sei. Ihre Anschrift hätte durch das dem Kläger bekannte Kreditinstitut übermittelt werden können oder durch eine Nachfrage bei der Hausverwaltung bzw. über eine Anfrage beim Grundbuchamt ermittelt	13

werden können. Im übrigen sind die Beklagten der Auffassung, der Kläger hätte jedenfalls die Miete bei Vorliegen eines Mangels mindern können; diesen Weg habe er schließlich auch vor der Kündigung gewählt.

Entscheidungsgründe: 14

Die Klage ist unbegründet. 15

Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung von 1.340,00 €, § 536 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BGB. 16

§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt einen Verzug des Vermieters mit einer Mängelbeseitigung voraus. An einer Mahnung insoweit fehlt es unstreitig. Es kann im Ergebnis dahinstehen, ob § 286 Abs. 2 Nr. 3, 4 BGB – ggf. analog – anzuwenden sind, wenn der Vermieter für den Mieter trotz entsprechender Nachforschungen oder sonstiger Bemühungen nicht greifbar ist. Derartige Nachforschungen hat der darlegungsbelastete Kläger nämlich nicht ausreichend vorgetragen. Er hätte zum einen beim ihm bekannten Kreditinstitut und bei der Hausverwaltung der Wohnanlage zumindest anfragen müssen, ob dort nähere Angaben hinsichtlich der Beklagten bekannt sind. Jedenfalls hätte er im Hinblick auf die – hier zu seinen Gunsten unterstellte – Mangelhaftigkeit der Mietsache versuchen müssen, die Beklagten durch eine teilweise bzw. ggf vollständige Einstellung der Mietzahlung (Minderung) zur Kontaktaufnahme zu bewegen. Entsprechende Versuche seitens des Klägers sind nicht vorgetragen. 17

Auch § 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB greift nicht. 18

Insoweit ist erforderlich, dass eine umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig ist. Selbst wenn zugunsten des Klägers unterstellt wird, dass die Garage nicht verschließbar war und Personen, die sich in ihr aufhielten, gefährdet waren, liegen damit gleichwohl nicht die Voraussetzungen des § 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB vor. Der Bestand der Mietsache war dann nicht gefährdet. Aufwendungen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs oder zur bloßen Mängelbeseitigung gehören nicht zu den zulässigen Notmaßnahmen des Mieters, ebenfalls nicht bauliche Veränderungen (vgl. Palandt-Weidenkaff, 65. Aufl., § 536 a Rdnr. 16 m.w.N.). Das – hier unterstellt - marode Garagentor beeinträchtigt die vertragsgemäße Nutzung, weil die Sicherungsfunktion der Garage für eingelagerte Gegenstände eingeschränkt (Kfz und sonstige Gegenstände) ist und sich zudem Personen nicht ungefährdet in der Garage aufhalten können. Dies betrifft aber nicht den Bestand der Garage. Auf die Streitpunkte der Parteien zur Verjährung kommt es vor diesem Hintergrund nicht an. 19

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 1. Halbs, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 20

Streitwert: 1.340,00 € 21