
Datum: 20.02.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 468/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0220.201C468.06.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 2.050,00 € nebst Zinsen in Höhe von 1 % vom 01.11.2004 – 30.06.2006 aus 2.400,00 € und in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins-satz ab 01.07.2006 von 2.050,00 € zu zahlen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 15 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 85 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch die Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

1

Die Klägerin war mit L. A. seit 01.02.2004 Mieterin einer Wohnung der Beklagten im Hause T.platz in Köln gemäß Mietvertrag vom 01.09.2004. Nach dem Mietvertrag sind Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlegbar; es ist eine Kautions von 2.400,00 € vereinbart.

2

In § 29 heißt es u. a.:	3
"Die Wohnung wird unrenoviert übergeben und kann bei Auszug an den Vermieter zurückgegeben werde, was den Mieter jedoch nicht von der Durchführung der Schönheitsreparaturen gemäß § 11 diesen Vertrages entbindet."	4
In § 11 heißt es:	5
"Die Zeitfolge beträgt: bei Küchen, Baderäumen und Duschen = alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten = alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen (z.B. Keller, Balkone/Loggien, etc) = alle 7 Jahre."	6
In dem von der Klägerin vorgelegten Mietvertrag heißt es auf Seite 3 unten: "Wohnfläche ca. 83 qm"	7
In dem von den Beklagten vorgelegten Mietvertrag fehlt dieser Passus.	8
Die Beklagten haben die Nebenkosten für Dezember 2004 mit 184,44 € unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 97 qm abgerechnet, für 2005 mit 674,74 €.	9
Mit Schreiben vom 26.05.2005 haben die Beklagten eine Kautionszahlung von 2.000,00 € bestätigt.	10
Die Klägerin hat die Abrechnung 2004 hinsichtlich der zugrunde gelegten Fläche mit Schriftsatz des Mietervereins vom 31.01.2006 beanstanden lassen.	11
Das Mietverhältnis endete am 31.08.2005.	12
Mit der Klage begehrt die Klägerin, die sich den Kautionsrückzahlungsanspruch von Frau A. hat abtreten lassen, Rückzahlung der Kautions in Höhe von 2.400,00 €, nachdem sie die Beklagten mit Schreiben vom 06.06.2006 unter Fristsetzung zur Kautionsrückzahlung aufgefordert hat.	13
Die Beklagten rechnen mit der Restmiete August 2005 in Höhe von 350,00 €, mit den Nebenkosten 2004 in Höhe von 184,44 € und die Nebenkosten 2005 in Höhe von 647,74 € sowie Renovierungskosten von 1.375,00 € auf.	14
Die Klägerin trägt unter Angabe von Daten die in Raten gezahlte Kautions von 2.400,00 € vor und behauptet, die Abrechnung für 2005 erstmals ohne Heizkostenabrechnung mit Schriftsatz vom 02.01.2007 erhalten zu haben. Sie behauptet, die Miete August 2005 sei vollständig gezahlt.	15
Die Klägerin beantragt,	16
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 2.400,00 € nebst Kautionszinsen in Höhe von 1 % für die Zeit vom 01.11.2004 – 30.06.2006 und Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 01.07.2006 zu zahlen.	17
Die Beklagten beantragen,	18
die Klage abzuweisen.	19
	20

Sie tragen vor, es sei eine Kautionshöhe von 1.800,00 € gezahlt worden. Die Wohnungsgröße betrage 97 qm. Die Abrechnung der Nebenkosten und der Heizkosten sei am 23.05.2006 allen Mietern des Hauses per Boten zugestellt worden. Die Wohnung sei unrenoviert übergeben worden unter der Absprache, bei Einzug eine Renovierung durchzuführen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen, insbesondere auf die mit Schriftsatz vom 11.01.2007 eingereichten Zahlungsbelege hinsichtlich der Kautionshöhe. 21

Entscheidungsgründe: 22

Die Klage ist in Höhe von 2.050,00 € begründet. 23

Die Klägerin hat zunächst einen Anspruch auf Kautionsrückzahlung in Höhe von 2.400,00 € aus §§ 812, 398 BGB. 24

Der Rechtsgrund für das Behaltendürfen der Kautionshöhe ist entfallen, nachdem das Mietverhältnis beendet ist. Der Anspruch steht wegen der Abtretung der Klägerin allein zu. 25

Für die Entscheidung ist davon auszugehen, dass an Kautionshöhe 2.400,00 € gezahlt worden sind. Die Klägerin hat im Einzelnen und unter Vorlage von Belegen dargelegt, wann sie welche Zahlungen erbracht hat. Dem sind die Beklagten trotz des Hinweises des Gerichts im Termin nicht mehr konkret entgegengetreten. Dazu hätten sie aber um so mehr Veranlassung gehabt, als sie im Prozess die Zahlung von 1.800,00 € zugestehen, vorprozessual aber schon 2.000,00 € bestätigt haben. 26

Der Anspruch ist gem. § 389 BGB durch Aufrechnung mit dem Restmietanspruch der Beklagten für den Monat August 2005 in Höhe von 350,00 € aus § 535 Abs. 2 BGB erloschen. 27

Die Klägerin hat die vollständige Mietzahlung trotz des Hinweises des Gerichts nicht dargelegt und bewiesen. 28

Der verbleibende Anspruch von 2.050,00 € (2.400,00 € - 350,00 €) ist nicht durch Aufrechnung mit den Nachforderungen an Nebenkosten für 2004 und 2005 in Höhe von 184,44 € und 647,74 € gem. § 389 BGB erloschen. 29

Ein Anspruch auf Zahlung von 184,44 € besteht nicht. Dabei kann offen bleiben, wer den Zusatz auf Seite 3 des Mietvertrages in dem von der Klägerin vorgelegten Exemplar mit der Wohnungsgröße von 83 qm angebracht hat (Die Schrift weicht nicht von der übrigen Schrift ab!). 30

Jedenfalls hätten die Beklagten – worauf hingewiesen wurde –, nachdem die Klägerin die Wohnungsgröße vorprozessual und im Prozess bestritten hat, die Wohnfläche durch Vorlage einer Wohnflächenberechnung konkret darstellen müssen. Daran fehlt es ebenso wie an der Vorlage der beiden Heizkostenabrechnungen, die trotz Aufforderung im Termin nicht vorgelegt worden sind. 31

Die Nachzahlung für 2005 kann zudem gem. § 556 Abs. 3 BGB wegen Versäumung der Ausschlussfrist nicht mehr verlangt werden. 32

Für die Entscheidung ist davon auszugehen, dass die Klägerin die Abrechnung erst im Jahre 2007 erhalten hat. Die Behauptung der Beklagten, die Abrechnung wurde allen Mietern des Hauses am 23.05.2006 persönlich zugestellt, ist nicht hinreichend konkret. Hier ist nicht ersichtlich oder vorgetragen, ob die Abrechnung den Mietern persönlich übergeben wurde oder ob sie in den Briefkasten gelegt worden ist. Ein konkreter Vortrag ist aber hier schon deshalb wichtig, weil die Klägerin am 23.05.2006 nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.08.2005 längst nicht mehr im Hause T.platz, sondern in Zollstock gewohnt hat. Hier hätten die Beklagten schon substantiiert darlegen müssen, auf welche Weise der Bote der Klägerin die Abrechnung hat zukommen lassen. Daran fehlt es.

Der Kautionsrückzahlungsanspruch ist auch nicht durch Aufrechnung mit den Renovierungskosten in Höhe von 1.375,00 € gem. § 389 BGB erloschen. Die Beklagten haben keinen entsprechenden Anspruch gegen die Klägerin. 34

Die Mieter waren zur Renovierung nicht verpflichtet, da § 11 des Mietvertrages eine starre Fristenregelung enthält, die eine Renovierungsverpflichtung unwirksam macht (vgl. zur Begründung BGH NJW 2004, 2586). Außerdem sind die Renovierungsfristen ohnehin noch nicht abgelaufen gewesen, da das Mietverhältnis nur neun Monate dauerte. Dass die Mieter zur Anfangsrenovierung verpflichtet gewesen sein sollen, hat einmal in den Mietvertrag keinen Eingang gefunden, zum anderen wäre eine Anfangsrenovierungsverpflichtung ebenfalls unwirksam (vgl. dazu BGH NZM 1998, 710). 35

Nach alledem müssen die Beklagten 2.050,00 € zurückzahlen. 36

Zinsanspruch: § 551 Abs. 3 BGB, § 288 BGB. 37

Nebenentscheidungen: §§ 92, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 38

Streitwert: 2.400,00 € 39