
Datum: 22.01.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 206
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 206 C 284/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0122.206C284.04.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung Nr. 0 im Haus M-weg in Köln, 2. OG links und Dachgeschoss, bestehend aus einem Wohn-/Esszimmer mit Küche, drei weiteren Zimmern, einem Bad mit Dusche und Toilette, eine Dusche mit Toilette, einem Balkon, zwei Dielen, einem Kellerraum Nr. 0 (gemäß Aufteilungsplan) sowie den Tiefgaragenstellplatz Nr. (gemäß Aufteilungsplan) zu räumen und an die Kläger herauszu-geben.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 15.04.2007 gewährt.

Die Beklagten werden darüber hinaus als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 11.249,31 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 %Punkten über dem Basiszinssatz aus 1.407,71 € seit dem 01.08.2003, aus 4.416,58 € seit dem 22.02.2005 und aus 5.425,00 € seit dem 01.11.2005 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 25 % und die Beklagten zu 75 %.

Das Urteil ist für die Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Zwangs-vollstreckung wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden

Betrags abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Voll-streckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Beide Parteien können die Sicher-heit auch durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse erbringen.

Tatbestand:

- Die Kläger sind Vermieter der von den Beklagten mit Mietvertrag vom 21.07./28.07.1997 gemieteten Wohnung Nr. 0 im Haus M.weg in Köln-, 2. OG links und Dachgeschoss. Der anfänglich vereinbarte Bruttomietzins beträgt 2.060,00 DM, umgerechnet 1.053,26 €. § 3 Ziff. 3 des Mietvertrags enthält eine jährliche dreiprozentige Erhöhung ab dem 01.01.1999. Auf § 3 des Mietvertrags wird Bezug genommen. Die Beklagten haben monatlich im Hinblick auf eine Minderung im streitgegenständlichen Zeitraum (ab 2002) nur 904,17 € gezahlt.
- Nachdem der Kläger bereits mit Schreiben vom 21.08.2003 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zum erklärt hatte, kündigte er nochmals mit Schreiben vom 21.10.2005 das Mietverhältnis fristlos im Hinblick auf die rechtshängigen Zahlungsansprüche sowie auf Rückstände in Höhe von 6.789,54 € für 2005. Auf das Kündigungsschreiben vom 21.10.2005, Bl. 153 GA, wird Bezug genommen.
- Mit Schreiben vom 10.12.2004 erteilten die Kläger die Betriebskostenabrechnung 2003, die mit einem Saldo von 567,13 € abschloss. Hierüber wurde mit Teilanerkennnisurteil bereits entschieden. Ebenfalls mit Teilanerkennnisurteil wurde über die Salden aus den Abrechnungen 2004 (469,98 €) sowie 2002 (858,87 € nach Verrechnung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung) entschieden, die mit der Klageerhöhung vom 27.10.2006 geltend gemacht worden waren. In den Monaten April 05 sowie Juni bis Oktober 2005 erfolgten unstreitig keine Mietzahlungen.
- Mit der Klage macht der Kläger neben dem Saldo aus der Betriebskostenabrechnung 2001 noch geltend: Rückstände für 2002 nach Minderung, Rückstände (Mietzins bzw. Nutzungsentschädigung) für 2003 nach Minderung, für 2004 drei volle Monate (März, September und November) sowie im Übrigen Rückstände nach Minderung. Weiter beanspruchen die Kläger vollständig ausstehenden Mietzins für 2005 (April, Juni – Oktober) in Höhe von monatlich 1.053,26 €.
- Die Kläger behaupten, die Minderung im streitgegenständlichen Zeitraum sei zu Unrecht erfolgt. Zunächst seien Besichtigungen nicht ermöglicht worden. Die im Oktober 2002 schließlich durchgeführte Besichtigung habe nur ergeben, dass sich in der Abstellkammer geringfügige und seit längerem abgetrocknete Wasserflecken befunden hätten. Im Übrigen hätten keine Mängel vorgelegen. Im Dezember 2002 sei das Dach auf Undichtigkeiten überprüft worden, dabei seien notwendige Abdichtungsmaßnahmen durchgeführt worden, die aber nicht den Dachbereich über der Beklagtenwohnung betrafen. Das Dach sei dicht gewesen. Weitere Schadensmeldungen seien nicht erfolgt. Im März, September und November 2004 sei überhaupt keine Zahlung der Beklagten erfolgt, ansonsten seien stets nur 904,17 € gezahlt worden. Eine am 19.05.2005 auf Anregung des Gerichts durchgeführte Ortsbesichtigung habe ergeben, dass keine aktuellen Feuchtigkeitsschäden an der Schlafzimmerdecke hätten festgestellt werden können, nur eine kleinflächig verfärbte Stelle.

In der Tiefgarage sei der Stellplatz für übliche PKW normal nutzbar, insbesondere ein- und ausparken.

Im Übrigen betrage der geschuldete Mietzins gem. der Staffelmietvereinbarung für 2002 1.153,28 € (Differenz monatlich 249,11 €), für 2003 1.189,77 € (Differenz monatlich 285,60 €) und für 2004 1.203,28 € (Differenz monatlich 299,11 €). 8

Die Kläger beantragen, 9

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Wohnung Nr. 0 (gemäß Aufteilungsplan) im 2. Obergeschoß links u. Dachgeschoss links im Hause der Kläger im M.weg 40 in Köln, 2. OG links und Dachgeschoss, bestehend aus einem Wohn-/Esszimmer, mit Küche drei weiteren Zimmern, einem Bad mit Dusche und Toilette, eine Dusche mit Toilette, einem Balkon, zwei Korridoren/Dielen, einem Kellerraum Nr. 0 (gemäß Aufteilungsplan) sowie den Tiefgaragenstellplatz Nr. 0 (gemäß Aufteilungsplan) zu räumen und an die Kläger herauszugeben. 10
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen an die Kläger 12.718,35 € abzüglich eines Betrages von 567,13 € nebst Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 4.988,52 € ab dem 01.08.2003 sowie aus einem Betrag in Höhe von 7.702,83 € ab Klagezustellung zu zahlen.
3. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen an die Kläger weitere 7.044,54 € nebst Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 724,98 € seit dem 01.01.2005 sowie aus einem Betrag in Höhe von 6.319,56 € seit dem 01.11.2005 zu zahlen.

Die Beklagten erkennen einen Zahlungsanspruch der Kläger in Höhe von 5.425,02 € an und erklären insoweit, am 22.11.2006 diesen Betrag an die Kläger überwiesen zu haben, so dass insoweit ein auf Feststellung der Erledigung der Hauptsache gestellt wird. Im Übrigen beantragen die Beklagten, 11

die Klage abzuweisen. 12

Die Beklagten behaupten, bereits seit 1998 habe ein Feuchtigkeitsschaden insbesondere an der Schlafzimmerdecke vorgelegen, da es dort bei kräftigeren Regenfällen mit zeitlicher Verzögerung durchgetropft sei. Dies habe bereits 1998 die damalige Verwaltung bestätigt, man habe sich insbesondere auf eine Minderung von 400,00 DM (Endmietzins umgerechnet 904,17 €) verständigt. Notwendige Dachabdichtungsarbeiten seien jedoch nie, auch nicht im Dezember 2002, mit Erfolg durchgeführt worden. Im Januar 2003 habe man den erneuten Wassereintritt gegenüber dem neuen Verwalter T. angezeigt. 2002 hätten zudem noch Feuchtigkeitsschäden in der Abstellkammer, im Speisezimmer sowie an der Wand im Schlafzimmer vorgelegen. An der Schlafzimmerdecke habe sich der Bereich im Laufe der Zeit stetig verfärbt, zunächst eingetretene Schimmelbildung sei durch Behandlung der Beklagten zurückgegangen. Besichtigungen seien nie verweigert worden. Im Ortstermin im Oktober 2002 sei festgestellt worden, dass die Flecken im Esszimmer beseitigt gewesen seien und sich in der Abstellkammer nur noch leichte Flecken befunden hätten. Von der Decke habe es bei starken Regenfällen mit zeitlicher Verzögerung auch 2003 und 2004 noch getropft, so dass bei Regen die Beklagten schließlich wegen der Tropfgeräusche in das Auffangbehältnis in einem anderen Zimmer geschlafen hätten. 13

Zur Betriebskostenabrechnung 2001 behaupten die Beklagten, die Abrechnung sei ihnen erstmals mit Schreiben der Hausverwaltung vom 29.12.2003 zugegangen. Sie sei damit 14

verspätet.

Die Beklagten rechnen hilfsweise mit einer Gegenforderung wegen eines Schadensersatzanspruchs gegen die Kläger auf, der darauf beruht, dass die Kläger unstreitig im Dezember 2001 einem anderen (neuen) Mieter, Herrn C., irrtümlich den Kellerraum der Beklagten als Keller zuwiesen, was die Beklagten erst Ende Dezember 2001 feststellten. Ein Anspruch bestehe insoweit in Höhe von 2.587,12 €, wobei hinsichtlich der nach Beklagtenvortrag abhanden gekommenen Gegenstände und deren Wert auf die Aufstellung Bl. 74 GA Bezug genommen wird. Ein Teil des Kellerinhaltes sei noch vorhanden gewesen und zurückgegeben worden, im Übrigen sei entsprechend dem Protokoll, Bl. 102 GA, ein Teil von Herrn C. weggeworfen oder verwertet worden. 15

Zur Aufrechnung der Beklagten behaupten die Kläger, dass werthaltige Gegenstände jedenfalls nicht entfernt worden seien. Im Übrigen sei kein Nachweis über die angeblich abhanden gekommenen Sachen vorgelegt worden. 16

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 17

Die Klage wurde den Beklagten am 22.02.2005 zugestellt, die Klageerhöhung vom 27.10.2006 am 06.11.2006. Mit Teilanerkennnisurteil vom 27.11.2006 wurden die Beklagten zu einer Zahlung von 1.895,98 € nebst Zinsen, bezogen auf die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2002 (in Höhe von 858,87 €) sowie 2003 (567,13 €) und 2004 (469,98 €) verurteilt. 18

Entscheidungsgründe: 19

Die zulässige Klage ist hinsichtlich des Räumungsanspruchs im ganzen Umfang und der noch geltend gemachten Zahlungsansprüche im tenorierten Umfang begründet. 20

Die Kläger haben gegenüber den Beklagten nach § 546 BGB Anspruch auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung, da das Mietverhältnis jedenfalls durch die fristlose Kündigung vom 21.10.2005 beendet worden ist. Die Kündigung wurde von den Klägern mit dem Rückstand in Höhe der zu diesem Zeitpunkt anhängigen Zahlungsansprüche sowie mit den dort ausdrücklich genannten Rückständen in Höhe von 6.789,54 € für den Zeitraum 4/05 und 6 – 10/05 begründet. Unabhängig von der Frage der Ausgleichung der tatsächlichen begründeten Rückstände aus 2005 durch Zahlung der Beklagten von 5.425,02 €, deren Eingang bei der Klägerin zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung jedenfalls noch nicht festgestellt werden konnte, sind jedenfalls die minderungsunabhängigen Rückstände aus März, September und November 2004 nicht ausgeglichen worden. Soweit von den Beklagten eine Zahlung behauptet wurde, wurden die angekündigten Belege nicht vorgelegt. 21

Die Kündigung vom 21.10.2005 hat das Mietverhältnis somit beendet, so dass gem. § 546 BGB der geltend gemachte Räumungsanspruch begründet ist. 22

Der Zahlungsanspruch der Kläger für den Zeitraum April 2005 sowie Juni bis Oktober 2005 wird von den Beklagten in Höhe von 5.425,02 € (6 x 904,17 €) – also teilweise - inhaltlich anerkannt und eine kurz vor der mündlichen Verhandlung erfolgte Überweisung behauptet. Eine Erledigung kann jedoch nicht festgestellt werden, da die Vorlage des Online-Überweisungsausdrucks vom 22.11.2006 keine endgültige Zahlung der Beklagten nachweisen kann, da eine Rückbuchung nicht ausgeschlossen werden kann. Soweit die Gutschrift bei den Klägern tatsächlich erfolgt ist, können die Beklagten gegenüber dem Titel insoweit Erfüllung geltend machen. Wegen des weitergehenden Zahlungsanspruchs der 23

Kläger in Höhe von noch 894,54 € wird auf die Ausführungen unten verwiesen.

Die geltend gemachten Zahlungsansprüche der Kläger hinsichtlich ausstehenden Mietzinses nach § 535 Abs. 2 BGB für den Zeitraum Januar 2002 bis Dezember 2004 sowie März und April bis Oktober 2004 in Höhe von 12.718,35 € sind nur zum Teil begründet. 24

Soweit die Kläger hinsichtlich der Berechnung der ausstehenden Differenzmiete von einer geschuldeten monatlichen Bruttomiete von mehr als 1.053,26 € (entspricht 2.060,00 DM) ausgehen, war die Klage abzuweisen, da die in § 3 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltene Steigerung des Mietzinses um jährlich 3 % ab 01.01.1999 nicht wirksam ist. 25

Sowohl gem. § 10 Abs. 2 S. 5 MHRG (für das alte Recht) als auch nach § 557 a Abs. 1 2. HS BGB ist für die Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung Voraussetzung, dass die jeweilige Miete oder die Erhöhung als Geldbetrag ausgewiesen ist. Dies ist hier nicht der Fall, so dass während des gesamten Mietverhältnisses lediglich der ursprünglich vereinbarte Betrag von (brutto) 2.060,00 DM oder 1.053,26 € geschuldet ist. 26

In Höhe von 4.638,60 € ist die Klage schon aus o. g. Gründen unbegründet. 27

Den Klägern steht ein Zahlungsanspruch jedoch nicht in Höhe von monatlich 149,09 €, sondern nur in Höhe von 74,09 € zu (ausgenommen März, September und November 2004). 28

Der Mietzins war gem. § 536 BGB gemindert, da die Mietsache einen Mangel aufwies, der die Gebrauchstauglichkeit nicht nur unerheblich beeinträchtigte. Während des gesamten streitgegenständlichen Zeitraums lagen jedenfalls im Schlafzimmer Feuchtigkeitsschäden an der Decke vor. 29

Soweit die Beklagten auch für die Abstellkammer und das Esszimmer jedenfalls noch für einen – unbekannten – Teil des Jahres 2002 Feuchtigkeitsschäden behauptet haben, war der Vortrag nicht hinreichend substantiiert. Dies gilt vor allem insoweit, als sie selbst vortragen, dass nach Behandlung dieser Erscheinungen der aufgetretene Schimmel zurückgegangen ist. Zum einen ist weder der Zeitraum der Schimmelbeeinträchtigung genau benannt, noch wurde für das Vorliegen des bestrittenen Mangels Beweis angetreten. Angesichts des Umstandes, dass diese Feuchtigkeiterscheinungen offenbar danach nicht wieder auftraten, kann weder von einer Umkehr der Darlegungs- und Beweislast ausgegangen werden, noch ist eine Baubedingtheit dieser (bestrittenen) Erscheinungen aus anderen Gründen anzunehmen, da diese sonst später wieder aufgetreten sein dürften. 30

Dagegen ist der Vortrag der Beklagten für die Feuchtigkeit im Schlafzimmer, insbesondere an der Decke ausreichend substantiiert, insbesondere war hierüber auch kein Beweis zu erheben. 31

Denn dass bereits 1998 hier ein Feuchtigkeitsschaden vorlag, ergibt sich aus der Korrespondenz der Beklagten mit der damaligen Hausverwaltung. Sowohl die Schreiben vom 27.05.2001 (Bl. 49 GA) als auch vom 28.12.1998 (Bl. 70) belegen, dass – wohl auf Grund einer Undichtigkeit am Dach – ein Feuchtigkeitsschaden im Schlafzimmer der Beklagten aufgetreten ist, der auch, jedenfalls im Ansatz, schon 1998 zu einer Schimmelbildung geführt hatte. Für diesen Zeitraum bestreiten dies die Kläger auch nicht ersichtlich. Steht aber fest, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt ein Mangel vorgelegen hat, so hat der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, durch welche Maßnahmen der Mangel bzw. die Ursache beseitigt worden ist (Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536, Rz. 446). Hierzu haben die Kläger nicht konkret vorgetragen. 32

Sie haben lediglich ohne nähere Darlegung der konkreten Maßnahmen behauptet, Ende 2002 seien nach einer Überprüfung die notwendigen Abdichtungsarbeiten durchgeführt worden, die allerdings nicht den Dachbereich über der Beklagtenwohnung betroffen hätten.	33
Dies reicht aber nicht aus, um einen substantiierten Vortrag zur Mängelbeseitigung anzunehmen. Schon nach dem Klägervortrag ist nicht ersichtlich, dass dabei eine Ursache für den Wassereintritt in die Schlafzimmerdecke beseitigt wurde. Nach Vorlage des Schreibens der Beklagten vom 17.01.2003 (Bl. 55) an den Verwalter Herrn T. trifft auch nicht zu, dass es danach keine weiteren Mängelanzeigen mehr gegeben habe. Gleichzeitig haben die Beklagten weiterhin gemindert. Weitere Maßnahmen zur Mängelbeseitigung werden nicht einmal im Ansatz vorgetragen.	34
Darüber hinaus zeigen die von den Beklagten vorgelegten Fotos von der Situation der Schlafzimmerdecke in 2002 und 2005, dass jedenfalls eine Fortentwicklung bzw. fortdauernde Durchnässung der Decke stattgefunden hat.	35
Schließlich bestätigen auch die Schreiben des Zwangsverwalters vom 15.03.2006 und 14.06.2006, dass noch in 2006 ein Schaden am Dach vorlag sowie die Existenz der Schadenstelle im Schlafzimmer.	36
Soweit die Beklagten darüber hinaus die Feuchtigkeitsstelle an der Wand zur Minderungsbeurteilung heranziehen, fällt diese neben der Decke nicht ins Gewicht. Schimmelbildung wird hier für keinen Zeitpunkt vorgetragen, auch ist nicht ersichtlich, ob diese Stelle nach 2002 noch weiterhin feucht geworden ist. Allein die leichte Verfärbung der Tapete kann den Minderungsumfang nicht beeinflussen.	37
Soweit die Beklagten die Minderung auf eine zunehmende Enge der Tiefgarage stützen, kann ihnen das Gericht hierin nicht folgen. Die Einparksituation der Tiefgarage als solche einschließlich der Steilheit der Auffahrt war den Beklagten bei Anmietung grundsätzlich bekannt, so dass hierauf nach § 536 b S. 1 BGB eine Minderung ohnehin nicht gestützt werden kann. Der Vortrag der Beklagten zur Veränderung der Einparkmöglichkeit nach Anbringung eines Bretterschlags reicht auch nicht aus, um eine nicht nur unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung festzustellen. Nicht vorgetragen wurde, dass ein Einparken nicht mehr möglich sei. Auch sind keine Maße oder ähnliches vorgetragen worden bzw. eine bemaßte Skizze vorgelegt worden, die den Beklagtenvortrag stützen könnten. Eine Beweisaufnahme über die Behauptung, der Spielraum für das Einparken sei zu eng, würde eine unzulässige Ausforschung darstellen.	38
Somit ist der Umfang der Minderung im Hinblick auf den substantiierten Vortrag des Feuchtigkeitsschadens an der Schlafzimmerdecke festzustellen. Hinsichtlich des Umfangs und der Auswirkungen des Mangels ist dabei streitig, ob die Beklagten durch Tropfgeräusche zusätzlich im Schlaf gestört wurden. Eine Beweisaufnahme erübrigt sich jedoch auch hier unter zwei Gesichtspunkten. Zum einen ist der Austritt von Wasser aus der Decke wegen des unzureichenden Klägervortrags als feststehend anzunehmen, und zwar grundsätzlich über den gesamten geltend gemachten Zeitraum, da sich an der baulichen Situation nichts geändert hat. Zum anderen ist weder ersichtlich noch vorgetragen, wohin das Wasser geflossen/getropft sein soll, wenn nicht nach unten. Es handelt sich hier anders als bei sonst häufig vorkommenden Feuchtigkeitsschäden nicht um Kondenswasser an einer Wärmebrücke, also um aus der Luft stammende Feuchtigkeit, sondern um von außen in flüssiger Form eindringende Feuchtigkeit. Dass diese nicht waagerecht an der Decke entlang gelaufen sein kann, ergibt sich aus physikalischen Grundkenntnissen und aus den vorgelegten Fotos. Somit kommt nur ein Herabtropfen in Betracht.	39

- Allerdings haben die Beklagten nicht genau vorgetragen, wie oft sie durch Tropfen in der Nacht gestört worden sind. Angesichts des sonstigen Vortrags, dass eine Durchfeuchtung nur bei nachhaltig regnerischem Wetter erfolgte, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass dies z. B. regelmäßig wöchentlich oder mehrmals monatlich auftrat. Vortrag fehlt insoweit vollständig. Andererseits ist die immer wiederkehrende Durchfeuchtung der Schlafzimmerdecke sowie die jedenfalls wiederkehrende Belästigung durch Tropfen – die auch nur eingeschränkt beispielsweise durch ein Tuch im Auffanggefäß hätte gemindert werden können – nicht so gering. Dagegen ist weder substantiiert vorgetragen noch an den Fotos ersichtlich, dass über einen nennenswerten Zeitraum – bezogen auf die streitgegenständlichen Monate – Schimmel aufgetreten ist. 40
- Insgesamt hält das Gericht eine monatliche Minderung in Höhe von 75,00 € (etwa 7 %) für angemessen. Dabei geht das Gericht über den im Vergleichsvorschlag angesetzten Minderungsbetrag auch vor dem Hintergrund hinaus, dass sich ausweislich der Bestätigung eines fortdauernden Wasserschadens durch die Schreiben des Zwangsverwalters von 2006 nicht nur von einer dauerhaft verfärbten Decke auszugehen war. 41
- Somit ergibt sich ein Zahlungsanspruch der Kläger von monatlich 74,09 € für die Monate Januar – Dezember 02, Januar – Dezember 03, Januar – Februar 04, April – August 04, Oktober 04 und Dezember 04 sowie April und Juni – Oktober 05 (für 2005 neben den anerkannten Anspruch von 904,17 € monatlich). Für die Monate März, September und November 1004, in denen keine Zahlung der Beklagten nachgewiesen wurde, besteht ein Anspruch von jeweils 978,26 €. 42
- Da die Kläger in den Betriebskostenabrechnungen als Vorauszahlungen die Sollzahlungen, nicht nur geleistete Beträge angesetzt haben, können sie auch trotz Abrechnungsreife die Vorauszahlungen vollständig geltend machen. 43
- Insgesamt ergibt sich – über das Anerkenntnis der Beklagten hinaus - ein Mietzinsanspruch der Kläger in Höhe von 5.824,29 € ($39 \times 74,09 \text{ €} + 3 \times 978,26 \text{ €}$), somit einschließlich unstreitiger Rückstände aus 2005 ein Anspruch in Höhe von 11.249,31 €. 44
- Hinsichtlich der noch streitigen Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 besteht kein Anspruch der Kläger auf Zahlung von 825,64 €, da die Abrechnung gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB verfristet ist. Die Kläger haben dem substantiierten Vortrag der Beklagten, die Abrechnung sei ihnen erstmals mit Schreiben vom 29.12.2003 – zusammen mit der Abrechnung 2002 – zugegangen, nicht bestritten, so dass er als zugestanden anzusehen ist. Damit war die Abrechnungsfrist von 1 Jahr nach Ende 2001 nicht eingehalten, so dass die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen ist. 45
- Die Hilfsaufrechnung der Beklagten mit einem Schadensersatzanspruch hat nur in Höhe von 100,00 € Erfolg. 46
- Ein solcher Anspruch besteht gem. §§ 281, 241, 535 BGB. Der Grund des Anspruchs, dass die Kläger irrtümlich einem anderen Mieter, Herrn C., den Keller der Beklagten zugewiesen hatten und ihn ermächtigt hatten, den Keller und die dort befindlichen Sachen in Besitz zu nehmen, ist zwischen den Parteien nicht streitig. Dies stellt eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten der Vermieter dar, da der Keller den Beklagten zugewiesen war und ihr Besitzrecht durch die Zuweisung und Ermächtigung zur (Teil-)Räumung verletzt worden ist. 47

Das Gericht kann jedoch nicht feststellen, dass die Beklagten den geltend gemachten Anspruch in Höhe von 2.587,12 € schlüssig vorgetragen haben.

Zum einen sind nicht alle in der Aufstellung im Schreiben vom 25.02.2002 aufgeführten Gegenstände im Protokoll mit Herrn C. (Bl. 102 GA) enthalten, so dass insoweit schon kein schlüssiger Vortrag bzgl. des Vorhandenseins im Keller vorliegt. Weiter ist es für den behaupteten Umfang des Leergutes – 10 Kästen für 100,00 DM – nicht nachvollziehbar, wie 10 Kästen unbekannter Art einen Rücknahmewert von 100,00 DM darstellen sollen (bspw. gab es für einen Wasserkasten üblicherweise 6,60 DM als Pfand zurück). Auch die Anzahl der Kästen ergibt sich nicht einmal ansatzweise aus dem Protokoll. Schließlich dürften die Beklagten ihrer Schadensminderungspflicht insofern nicht nachgekommen sein, als sie sich – sofern Herr C. das Leergut zurückgegeben haben dürfte – nicht einen entsprechenden Betrag von ihm haben zurückerstatten lassen. Da die Kellerverwechslung maximal 3 Wochen nach Räumung des Kellers festgestellt wurde, dürfte eine solche Forderung auch der Höhe nach noch nachzuvollziehen gewesen sei. Die Beklagten tragen auch nicht vor, dass sie Herrn C. gegenüber einen entsprechenden Anspruch geltend gemacht haben. 49

Für die behaupteten Textilien ergeben sich ebenfalls aus dem Protokoll keinerlei Anhaltspunkte für den Umfang der nicht zurückerhaltenen Sachen, obwohl wegen der zeitlichen Nähe sowohl von Seiten der Beklagten als auch von Herrn C. ohne Weiteres hierzu hätte etwas aufgeführt werden können. Die Beklagten machen auch keine weiteren Angaben zur Art der Textilien oder ihrem Alter, geschweige denn ihrem Anschaffungswert. Sofern sie Neuwertigkeit behaupten, wäre ein genauerer Vortrag zum Kaufdatum und zum Preis zu erwarten gewesen. Darüber hinaus spricht die Aufbewahrung im Keller tatsächlich eher gegen Neuwertigkeit, da typischerweise ein Keller ein problematischer Aufenthaltsort für Kleidung sein kann. 50

Allein vor dem Hintergrund, dass sich aus dem Protokoll jedenfalls das Abhandenkommen von einigen Gegenständen schlüssig ergibt – und dies von den Klägern auch nicht grundsätzlich bestritten wird – hält das Gericht in Ausübung seines Ermessens nach § 287 ZPO einen Anspruch in Höhe von 100,00 € für begründet. Damit dürften – mangels weiterer stichhaltiger Angaben der Beklagten zum Wert der Gegenstände – insbesondere der Verlust der Stiefel, der Schlittschuhe, des Schellenbaumes sowie Textilien unbekannter Zahl und Qualität – ausreichend abgegolten sein. 51

Die klägerische Forderung ist daher gem. §§ 387, 389 BGB in Höhe von 100,00 € erloschen. 52

Die Klage war daher hinsichtlich des Zahlungsanspruch in Höhe von 11.149,31 € zuzusprechen. 53

Die Entscheidung über die Räumungsfrist beruht auf § 721 ZPO, wobei eine etwa dreimonatige Frist als ausreichend angesehen wird. Der Beklagte zu 2) bewohnt die Wohnung seit längerer Zeit nur noch allein, so dass keine besondere Härte ersichtlich ist und es dem Schuldner möglich sein dürfte, binnen dieser Frist Ersatzwohnraum zu finden. Auch war bereits frühzeitig erkennbar, dass mangels vorgelegter Belege über die Zahlung der Mieten für März, September und November 2004 der Räumungsantrag jedenfalls auf Grund der neuen Kündigung in 2005 Erfolg haben dürfte, so dass der Beklagte zu 2) ausreichend Zeit hatte, sich auf eine Räumung einzustellen. 54

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. I, 100 Abs. 4 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 55

Streitwert: bis zum 27.10.2006: 26.793,80 € (12 x 910,10 € + 13.285,48 € + 2.587,12 €)

ab dem 28.10.2006: 35.167,19 € (Erhöhung um 8.373,39 €)

57