
Datum: 24.01.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 207
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 207 C 423/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0124.207C423.06.00

Tenor:

Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger 510,32 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 18,17 € seit dem 4.2.2006, aus 18,17 € seit dem 4.3.2006, aus 18,17 € seit dem 4.4.2006 sowie aus 455,81 € seit dem 4.5.2006 zu zahlen.

Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 250,15 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.9.2006 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1) trägt der Kläger zu 87 % und der Beklagte zu 1) zu 13 %. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) trägt der Kläger. Die außergerichtlichen Kosten des Klägers und die Gerichtskosten trägt der Kläger zu 93 % und der Beklagte zu 1) zu 7 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird es nachgelassen die jeweils gegen sie gerichtete Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

TATBESTAND:	1
Der Beklagte zu 1) mietet vom Kläger die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses T.Str. in Köln. Die Beklagte zu 2) ist die Ehefrau des Beklagten zu 1)	2
Der aktuelle monatliche Mietzins beläuft sich auf 455,81 €.	3
Der Kläger rechnete unter dem 20.10.2004 über die Betriebskosten für das Jahr 2003 unter Verrechnung der Frischwasserkosten für 2002/2003 ab, vgl. Blätter 16 ff. der Akte. Hieraus ergab sich eine Nachforderung in Höhe von 338,03 €.	4
Aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 vom 27.12.2005 resultiert eine Nachzahlung in Höhe von 211,02 €.	5
Verbunden mit der Abrechnung für das Jahr 2004 schickte der Kläger dem Beklagten zu 1) eine Aufforderung unter Androhung der Kündigung nunmehr die Nebenkostenabrechnungen aus den Jahren 2001 bis 2003 über insgesamt 499,73 € auszugleichen, vgl. Blätter 26 ff. der Akte.	6
Der Beklagte zu 1) beglich sodann die Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2001 und 2002.	7
Der Anwalt des Beklagtenvertreters erhob mit Schreiben vom 9.1.2006 Einwände gegen die Betriebskostenabrechnungen. In der Folge entwickelte sich Schriftverkehr zwischen den Parteivertretern, die sich bemühten eine gütliche Einigung zu erreichen. Mit Schreiben vom 22.6.2006 bat der Rechtsanwalt des Beklagten um Verlängerung der Stellungnahmefrist zum Vergleichsvorschlag des Klägers bis Ende August 2006. Dem entsprach der Rechtsanwalt des Klägers wegen des inzwischen angewachsenen Mietrückstandes nicht.	8
In den Monate Februar bis einschließlich April 2006 hatte der Beklagte zu 1) jeweils 18,17 € zu wenig auf die Miete gezahlt. Im Monat Mai 2006 hatte er einen Rückstand in Höhe von 455,81 € anwachsen lassen.	9
Mit Schreiben vom 18.7.2006 sprach der Kläger den Beklagten die fristlose Kündigung aus. Zur Begründung führte er zum einen den Mietrückstand an und zum anderen berief er sich wegen der Nebenkostennachzahlungen auf eine Verletzung der mietvertraglichen Hauptpflichten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Blätter 13 ff. der Akte verwiesen.	10
Mit Schreiben vom 30.10.2006 teilte die Stadt Köln mit, dass sie den Mietrückstand übernimmt, vgl. Blatt 57 der Akte.	11
Unter dem 9.11.2006 schrieb der Kläger an die Stadt Köln und informierte sie, dass nach seiner Auffassung wegen des weiteren Kündigungsgrundes durch die Übernahme keine Heilung der Kündigung eintreten würde und er auch nicht bereit ist das Mietverhältnis fortzusetzen. Die Stadt Köln leistete daraufhin keine Zahlungen	12
Der Kläger meint, dass die Kosten der vorgerichtlichen Tätigkeit seines Anwaltes nicht auf die Kosten des Verfahrens anzurechnen seien. Zudem sei der 1,5 fache Satz angesichts der Komplexität des Streites angemessen.	13
Der Kläger beantragt ,	14
	15

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im Dachgeschoss im Hause T. Straße, Köln, gelegene und aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, bestehende Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum geräumt an den Kläger herauszugeben;

den Beklagten zu 1) zu verurteilen, an den Kläger 1059,37 € nebst Zinsen in Höhe von fünf 16 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 338,03 € seit dem 9.6.2005, aus 211,02 € seit dem 29.3.2006, aus 18,17 € seit dem 4.2.2006, aus 18,17 € seit dem 4.3.2006, aus 18,17 € seit dem 4.4.2006 sowie aus 455,81 € seit dem 4.5.2006;

den Beklagten zu 1) zu verurteilen, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in 17 Höhe von 583,25 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.9.2006 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, 18

die Klage abzuweisen. 19

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: 20

Die Klage ist zulässig und hat in der Sache teilweise Erfolg. 21

Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) einen Zahlungsanspruch in Höhe von 760,47 €. 22

Im Übrigen ist die Klage unbegründet. 23

Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) einen Anspruch auf Zahlung der Mietrückstände in 24 Höhe von 510,32 €.

Zwischen den Parteien besteht ein wirksamer Mietvertrag über die Dachgeschoßwohnung im 25 Haus T. Straße in Köln.

Gemäß der vertraglichen Abrede schuldet der Beklagte zu 1) monatliche eine Mietzahlung in 26 Höhe von 455,81 €.

Aus den Monaten Februar bis Mai 2006 ergibt sich ein Zahlungsrückstand in Höhe von 27 510,32 €.

In der Zeit von Februar 2006 bis einschließlich April 2006 hat der Beklagte zu 1) jeweils 18,17 28 € zu wenig gezahlt und im Mai 2006 gar keine Zahlung auf die Miete vorgenommen.

Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) gemäß §§ 280 f. BGB in Verbindung mit dem 29 Mietvertrag einen Anspruch auf Erstattung der Rechtsanwaltskosten für die Aufforderung zur Zahlung der rückständigen Mieten und der ursprünglich wirksamen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges in Höhe von 250,15 €.

Ausgehend von einem Streitwert von bis 4682,48 € (Räumung und Mietrückstand) berechnet 30 sich die Anwaltsgebühr wie folgt:

1,3 fache Gebühr: 391,30 € 31

- 0,65 Gebühr: - 195,65 € 32

Auslagenpauschale: 20,- - € 33

34

250,15 €	35
Der Gebührensatz von 1,3 ist bei der Anforderung rückständiger Mieten und der Kündigung wegen Zahlungsverzuges völlig ausreichend. Anteilig geht die Gebühr in den hiesigen Verfahrenskosten auf, da die Nachzahlung der Mieten und die Räumung streitgegenständlich sind. Kündigung und Räumungsverfahren sind eine Angelegenheit.	36
Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB.	37
Im Übrigen ist die Klage unbegründet.	38
Ein weitergehender Zahlungsanspruch steht dem Kläger nicht zu.	39
Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) keinen Anspruch auf Begleichung der Nebenkostenabrechnungen 2003 unter Berücksichtigung der Frischwasserkosten 2002/2003 und der Nebenkostenabrechnung 2004.	40
Die vom Kläger erstellten Betriebskostenabrechnungen begründen keinen fälligen Zahlungsanspruch. Die Abrechnung genügen nicht den formellen Anforderungen einer Nebenkostenabrechnung. Sie enthält zum einen nicht alle erforderlichen Angaben und ist zum anderen, obwohl nur 2 Positionen umgelegt werden, absolut unübersichtlich. Statt wie geschuldet die umzulegenden Positionen auf einer Seite mit ihren jeweiligen Gesamtkosten, dem zugehörigen Umlageschlüssel und dem Anteil des Beklagten zu 1) aufzuführen, fasst der Kläger alle Positionen zusammen und legt sie dann gemeinsam um. Die notwendigen Einzelangaben kann sich der Mieter sodann aus den Anlagen zusammensuchen, welche mit irrelevanten anderen Nebenkostenpositionen überfrachtet sind. Die Angabe des Anteils des Beklagten zu 1) bei jeder Position findet sich nicht.	41
Der Kläger hat gegen die Beklagten auch keinen Anspruch auf geräumte Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung.	42
Die Kündigung der Kläger mit Schreiben vom 18.7.2006 hat das Mietverhältnis der Parteien nicht rechtswirksam beendet.	43
Die Kündigung kann nicht auf eine dauerhafte Verletzung der mietvertraglichen Haupt- und Nebenpflichten gestützt werden. Die Nichtzahlung der Nebenkostennachforderungen aus den Jahren 2003 und 2004 genügt hierzu trotz Abmahnung nicht. Wie bereits dargestellt, begründen die Abrechnungen keinen fälligen Zahlungsanspruch, so dass eine Verletzung der mietvertraglichen Pflicht durch den Beklagten zu 1) ausscheidet.	44
Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist durch die Übernahmeerklärung der Stadt Köln gemäß § 569 Abs.3 Ziffer 2 BGB geheilt. Die Stadt Köln hat wirksam die Übernahme erklärt. Ob das Schreiben der Stadt Köln eine Bedingung beinhaltet kann hier dahinstehen. Denn jedenfalls ist diese Bedingung durch das Schreiben der Stadt Köln vom 30.10.2006 eingetreten. Die Kündigung vom 18.7.2006 ist, mangels eines anderen wirksamen Kündigungsgrundes, durch die Übernahmeerklärung geheilt.	45
Der Kläger hat gegen den Beklagten auch keinen weitergehenden Anspruch auf Erstattung der Rechtsanwaltskosten. Angesichts der unberechtigten Nebenkostenforderung schuldet der Beklagte zu 1) auch nicht die Begleichung der darauf basieren Anwaltskosten des Klägers.	46

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 92 , 708 Nr.11, 711 ZPO.

Streitwert: 5814,78 €

48