
Datum: 12.08.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 224
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 34/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0812.224C34.08.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 997,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.11.2007 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Die Parteien schlossen am 15.02.2002 einen Mietvertrag über das Objekt T. Str. in 50678 Köln ab. Am selben Tag zahlte der Kläger eine Mietkaution in Höhe von 960,00 € auf ein Sparbuch ein. Das Mietverhältnis wurde im Frühjahr 2007 beendet. Der Wert der Kautionsbelief sich zum 24.04.2007 auf 997,13 €.

2

Der Kläger ist der Ansicht, dass der schriftliche Vertrag insgesamt unwirksam ist. Kein Mieter sei aufgrund eines eng bedruckten Mietvertrages mit 50 Seiten Umfang in der Lage, seine Rechte und Pflichten zu erkennen und entsprechend zu handeln. Des Weiteren bestehe ein Aufrechnungsverbot mit möglichen Gegenforderungen der Beklagten, da ansonsten die Unwirksamkeit einer Kautionsvereinbarung unterlaufen würde.

3

Der Kläger beantragt,	
die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 997,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.11.2007 zu zahlen.	5
Die Beklagte beantragt,	6
die Klage abzuweisen.	7
Die Beklagte behauptet, dass der Vertrag inklusive einiger ausgelagerter Vereinbarungen insgesamt nur aus 20 Seiten bestünde. Der Mietvertrag sei ohne weiteres mühelos lesbar und biete dem Kläger durch die strenge Trennung zwischen vormietvertraglichen und mietvertraglichen Vereinbarungen mehr als ein Mindestmaß an Übersichtlichkeit. Der Umfang entspreche dem Verhältnis der Bedeutung des Geschäftes und dem Informationswillen der Parteien. Der Vertrag sei nicht vorgefertigt, sondern mit dem Kläger ausgehandelt.	8
Sie ist der Ansicht, sollten trotzdem einzelne Vertragsbestandteile unwirksam sein, könne nicht der ganze Vertrag unwirksam sein, sondern müsse der restliche Vertrag weiter Bestand haben.	9
Die Beklagte behauptet weiterhin, dass der Kläger seine Pflichten aus der Renovierungsvereinbarung nicht nachgekommen sei und den von ihm eingebrachten Teppich nicht entfernt habe. Sie habe mit Schadensersatzforderung gegen den Rückzahlungsanspruch der Kautio aufrechngerechnet.	10
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen.	11
<u>Entscheidungsgründe</u>	12
Die Klage ist begründet.	13
Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung in Höhe von 997,13 € gemäß § 812 Abs. 1 S.1 1. Alt. BGB. Er hat die Kautio ohne Rechtsgrund geleistet.	14
Die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung, eine Kautio zu zahlen, ist unwirksam, da es sich bei einschlägigen Vertragsvereinbarungen um allgemeine Geschäftsbedingungen gemäß § 305 Abs. 1 S.1 BGB handelt, die nicht wirksam Bestandteil des Vertrages geworden sind.	15
1. Dass es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB handelt, ergibt sich bereits daraus, dass die Klägerin, die über mehrere Mietobjekte verfügt, den vorgelegten Vertrag in seiner Grundform regelmäßig mit ihren Mietern abschließt und die dort enthaltenen Regelungen sich somit als für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen darstellen, die die Klägerin ihren Vertragspartner stellt. Ein Aushandeln, so wie des die Beklagte darstellt, liegt nicht vor. Ein Aushandeln liegt dann vor, wenn sich die Parteien auf einer gleichwertigen Ebene begegnen. Dies ist bei einem Abschluss eines Wohnungsmietvertrages regelmäßig nicht der Fall. Ein Aushandeln bedeutet auch mehr als ein bloßes Verhandeln (Prütting/Weger/Weinreich, BGB-Kommentar, 2. Auflage, § 305 Rn. 12). Der Verwender muss den gesetzesfremden Kerngehalt seiner allgemeinen Geschäftsbedingungen inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem anderen Teil Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumen (Palandt, BGB-	16

Kommentar, 64. Aufl., § 305 BGB, Rn. 21). Dies ist nicht alleine dadurch getan, indem man dem potentiellen Mieter eine Möglichkeit gibt, den möglichen Vertragsschluss zu überschauen. Ein Protokoll von vorvertraglichen Verhandlungen ist des weiteren nicht geeignet, einen Nachweis über ausgehandelte Vertragsbestandteile zu erbringen. Ein Protokoll kann nur aufzeigen, über was genau gesprochen wurde, jedoch nicht, inwieweit der Mieter eine tatsächliche Möglichkeit der Mitgestaltung hatte. Vielmehr ist es regelmäßig üblich, dass der Vermieter aufgrund des Machtgefälles die tatsächlichen Pflichten des Mieters bestimmt und sich somit seiner gesetzlichen Pflichten so weit wie möglich entledigt. Nimmt ein Mieter dies nicht hin, wählt der Vermieter sich einen anderen Mieter aus. Es liegen demnach einseitig gestellte allgemeine Geschäftsbedingungen vor.

2. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nach § 305 Abs. 2 BGB nicht wirksam in den Vertrag einbezogen worden. Für die wirksame Einbeziehung von allgemeinen Geschäftsbedingungen ist es erforderlich, dass der Verwender bei Vertragsschluss die andere Vertragspartei nicht nur ausdrücklich auf die allgemeinen Bedingungen hinweist (§ 305 Abs. 2 Nr.1 BGB) und die andere Vertragspartei mit ihrer Geltung einverstanden ist, sondern nach § 305 Abs. 2 Nr. 2 BGB weiter, dass der Verwender der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. 17

Diese Voraussetzung ist nicht gegeben. Eine zumutbare Kenntnisnahme erfordert, dass die allgemeinen Geschäftsbedingungen für einen Durchschnittskunden mühelos lesbar sind, ferner ein Mindestmaß an Übersichtlichkeit und einen in Verhältnis zur Bedeutung des Geschäfts vertretbaren Umfang haben (Transparenzgebot, BGHZ 106, 49f; 104, 92; NJW 2000, 651). 18

Der vorliegende Vertrag entspricht wegen seiner Unübersichtlichkeit und seines Umfangs nicht diesen Anforderungen. Der Vertrag hat nicht, wie von der Beklagten behauptet, 20 Seiten. Die dem Gericht vorliegenden Vertragsunterlagen ergeben eine Seitenanzahl von mindestens 50 Seiten. Die Beklagte hat nicht sämtliche Vereinbarungen inklusiver aller Anlagen vorgelegt, die sie nach eigener Darlegung (Bl. 42, 52 d.A.) dem Kläger aber ausgehändigt hat. Das vom Kläger vorgelegte Kopieexemplar umfasst 50 Seiten. Das Klausel- und Anlagenwerk ist nicht vollständig durchnummeriert. Es ist unmöglich, alle Seiten den entsprechenden Anlagen zuzuordnen. Dies entspricht nicht mehr einer zumutbaren Weise von dem gesamten Vertrag und seinem Inhalt Kenntnis zu nehmen. 19

Die Kenntnisnahme der allgemeinen Geschäftsbedingungen ist außerdem nicht allein aufgrund des Umfangs erschwert. Über den Umfang hinaus sind insbesondere die Anlagen unstrukturiert und dadurch unübersichtlich. Selbst Anlagen, die grundsätzlich nur Tipps für den Mieter beinhalten, enthalten Pflichten über Umgang, Reinigung und Reparatur bei verschiedensten möglichen Sachverhalten. Regelungen, die die Kautions betreffen, sind an verschiedenen Stellen der umfassenden Vereinbarungen getroffen, z.B. in § 14 des "Mietvertrages", in Anlage 7 sowie S. 4 der Anlage 21. Einen Überblick zu behalten und Zusammenhänge zu erkennen, ist fast unmöglich. Des Weiteren zeigt die Gliederung von Anlagen mit Buchstaben, dass die Beklagte immer wieder durch schlichtes Anfügen weiterer Anlagen nach und nach ein Vertragskonstrukt geschaffen hat, welches für einen rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittsmieter nicht mehr verständlich und vor allem nicht einfach zu lesen ist. Vielmehr ist ein mühevoll und unangemessenes Studium des Vertrages notwendig um überhaupt alle Verpflichtungen nur ansatzweise nachvollziehen zu können. 20

Da die allgemeinen Geschäftsbedingungen somit dem Transparenzgebot nicht entsprechen, sind sie nicht wirksam einbezogen und damit nicht Vertragsbestandteil geworden. Eine Verpflichtung zur Leistung einer Kautions ist damit nie wirksam begründet worden, so dass der 21

Kläger den von ihm geleisteten Betrag nebst Zinsen gemäß § 812 Abs. 1 S.1 1.Alt, 818 BGB zurückfordern konnte.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions ist auch nicht durch Aufrechnung erloschen. Die Aufrechnung wurde schon hinsichtlich der geltend gemachten Höhe der Gegenansprüche völlig unsubstantiiert vorgetragen. Soweit Kostenersatz für Schönheitsreparaturen geltend gemacht wird, scheitert dieser weiterhin an einer wirksamen Verpflichtung des Mieters zu deren Ausführung. Die betreffenden Vereinbarungen sind, wie oben ausgeführt, unwirksam, so dass die gesetzliche Regelung greift. Die Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen sind nach der gesetzlichen Regelung gemäß § 535 Abs. 1 S.2 BGB durch den Vermieter zu besorgen. 22

Es wurde auch weder die Beklagte in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör noch das Gebot des fairen Verfahrens verletzt, indem der Termin zur mündlichen Verhandlung nicht auf Antrag der Beklagten hin verlegt wurde und sie dadurch "auf die Schnelle" keinen Anwalt finden konnte. Die Klageschrift wurde am 07.04.2008, die Ladung zum Termin am Dienstag, den 01.07.2008, am 24.04.2008 zugestellt. Nachdem die Beklagte schon umfassend zu den klägerischen Schriftsätzen Stellung genommen hatte, erfolgte erst mit Schriftsatzeingang am 14.06.2008 die Bestellung eines Anwalts mit gleichzeitigem Terminsverlegungsantrag. Die Beklagte hatte demnach einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten, um sich einen geeigneten Rechtsbeistand zu suchen. 23

Der Anspruch auf Erstattung von Zinsen folgt aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286, 288 Abs. 1 BGB. 24

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 S.1 und S.2, 709 S.2 ZPO. 25

Streitwert: 997,13 € 26