
Datum: 11.07.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 217
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 217 C 93/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0711.217C93.09.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.783,62 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 04.06.2009 zu zahlen.

Im Übrigen wird die klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt zu 77 % die Beklagte, zu 23 % die Klägerin.

Jede der Parteien kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von jeweils 110 % des jeweils zu vollstreckende Betrages abwenden, falls nicht die jeweils andere Partei Sicherheit vor der Vollstreckung in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

1

Durch Mietvertrag vom 26.10.2007 mietete die Beklagte von der Klägerin eine Wohnung im Hause T. Straße 27 – 29 in Köln, gelegen im 4. Obergeschoss links.

2

Im Mietvertrag heißt es unter Ziffer 3.:

3

"Die Parteien verzichten wechselseitig für Dauer von 3 Jahren auf ihr Recht zur Kündigung! Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraums von 3 Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig, also ab dem 30.10.2010 zum 01.01.2011 möglich!".

Die Wohnung wurde von der Tochter des Geschäftsführers der Beklagten bewohnt.	5
Mit Schreiben vom 11.12.2008 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 31.12.2008 mit der Begründung, aus gesundheitlichen Gründen könne die Mieterin K. L. nicht mehr allein wohnen. Sie werde einen Nachmieter stellen, der in den bestehenden Mietvertrag einsteigt.	6
Die Beklagte benannte der Klägerin Nachmieter, die von der Klägerin allerdings wegen der unsicheren finanziellen Situation nicht akzeptiert wurden.	7
Die Klägerin widersprach der Kündigung und wies darauf hin, das Mietverhältnis sehe eine feste Laufzeit vor und sei zur Zeit nicht kündbar.	8
Ein Übergabetermin fand nicht statt. Die Beklagte gab die Schlüssel zur Wohnung am 18.05.2009 zurück.	9
Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin nunmehr von der Beklagten die Zahlung der Mieten in Höhe von 600,00 € Grundmiete, 60,00 € Heizungskosten und Nebenkosten in Höhe von 166,00 €, insgesamt 826,00 € monatlich für den Zeitraum Januar 2009 bis einschließlich Juni 2009.	10
Die Klägerin ist der Ansicht, aufgrund der Regelung in Ziffer 3 des Mietvertrages sei die Beklagte noch bis einschließlich Dezember 2010 noch an das Mietverhältnis gebunden.	11
Die Klägerin hat zunächst ihre Zahlungsforderung nebst Zinsen in Höhe von Prozentpunkten geltend gemacht und auch Vordruckkosten, Portokosten u. s. w. geltend gemacht, die Klage dann aber auf 4.956,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen ab dem 04.06.2009 reduziert.	12
Die Klägerin beantragt,	13
die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 4.956,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 04.06.2009 zu zahlen.	14
Die Beklagte beantragt,	15
die Klage abzuweisen.	16
Sie ist der Ansicht, es fehle dem Mietvertrag bereits am Schriftformerfordernis. Im Übrigen sei das Recht zur Kündigung nicht wirksam ausgeschlossen worden. Darüber hinaus habe die Klägerin treuwidrig die Neuvermietung an die gestellten Nachmieter abgelehnt. Die Bewohnerin K. L. habe mehrfach im Vermietungsbüro vorgesprochen und die Rückgabe der Schlüssel angeboten, was die Klägerin abgelehnt habe.	17
Nach Schluss der mündlichen Verhandlung hat die Klägerin erklärt, sie fühle sich an die Klagerücknahme hinsichtlich der Zinsen und weiteren Kosten nicht weiter gebunden.	18
Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	19
<u>Entscheidungsgründe:</u>	20
Die Klage ist lediglich in Höhe von 3.783,62 € begründet, im Übrigen unbegründet.	21
Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten gemäß § 535 BGB für den Zeitraum Januar bis einschließlich März 2009 ein Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Mieten in Höhe von	22

2.478,00 € zu. Die Kündigung der Beklagten hat das Mietverhältnis erst zum 31.03.2009 beendet.

Für den Zeitraum April 2009 bis einschließlich der Rückgabe am 18.05.2009 steht der Klägerin gegenüber der Beklagten gemäß § 546 a BGB ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe von weiteren 1.305,62 € zu. 23

Entgegen der Auffassung der Klägerin war das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist seitens der Beklagten kündbar. Es ist zunächst davon auszugehen, dass zwischen den Parteien ein Wohnraummietverhältnis abgeschlossen wurde, denn der Mietvertrag wurde über eine Wohnung zwecks Bewohnen durch die Tochter des Geschäftsführers der Beklagten abgeschlossen. Aus diesem Grunde ist auch Wohnraummietrecht maßgeblich, so dass sich die Kündigungsrechte nach Wohnraummietrecht richten. 24

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde durch die Kündigung der Beklagten vom 11.12.2008 zum 31.03.2009 wirksam beendet. 25

Soweit die Klägerin sich auf den Kündigungsausschluss in Ziffer 3. des Mietvertrages beruft, ist dieser formularmäßig vereinbarte Kündigungsverzicht unwirksam. Zwar kann grundsätzlich in einem Mietvertrag formularmäßig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet werden (vgl. BGH NJW 2004, 1448, BGH NZM 2004, 733), jedoch ist eine solche Klausel dann unwirksam, wenn in ihr auch das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen ist. Die Regelung in Ziffer 3. des Mietvertrags zwischen den Parteien beinhaltet einen wechselseitigen Verzicht auf das Recht zur Kündigung. Dieses Kündigungsrecht bezieht sich nicht ausdrücklich nur auf das Recht zu ordentlichen Kündigung, sondern bei objektiver Betrachtung der Klausel in Ziffer 3 des Mietvertrages ist vom Kündigungsverzicht auch das Recht zur fristlosen Kündigung erfasst. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen im Sinne des § 307 BGB, denn dem Mieter ist durch diese Klausel das Recht zur fristlosen Kündigung abgeschnitten. Zwar sind Formulklauseln auch einer Auslegung zugänglich, jedoch sind sie generell-abstrakt entsprechend ihrem Wortlaut auszulegen. Maßgeblich ist dabei, wie die Klausel üblicherweise von Vermietern und Mietern verstanden wird (vgl. BGH NJW 1982, 2776). Für die Wirksamkeitskontrolle einer vertraglichen Klausel ist derjenige Klauselinhalt maßgeblich, der sich dem Vertragspartner (dem Kunden) nachteiligsten Lesart ergibt, d. h. es gilt das Prinzip der kundenfeindlichen Auslegung, (vgl. BGH NJW 1992, 1099). Auch eine geltungserhaltende Reduktion kommt nicht in Betracht, denn Klauseln, die den Vertragspartner unbillig belasten, werden nicht mit einem gerade noch zulässigen Inhalt aufrechterhalten (vgl. BGH NJW 1989, 2404). Bei Betrachtung der zwischen den Parteien in Ziffer 3. vereinbarten Klausel ist nicht differenziert zwischen dem Recht zur ordentlichen Kündigung und dem Recht zur außerordentlichen Kündigung, so dass bei objektiver Betrachtungsweise jedwede Art von Dachgeschoss bis zu dem in Ziffer 3. Genannten Zeitpunkt ausgeschlossen sein sollte. Angesichts dieser Umstände ist diese Klausel als unwirksam anzusehen, so dass das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist von 3 Monaten für die Beklagte kündbar war. Die Beklagte schuldet somit bis einschließlich 31.03.2009 die vollständige Miete in Höhe von 826,00 € monatlich. 26

Für den Zeitraum April 2009 bis zum 18.05.2009 steht der Klägerin allerdings gegenüber der Beklagten gemäß § 546 a BGB ein Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung wegen bislang nicht erfolgter Rückgabe des Mietobjekts zu. 27

Zwar hat die Beklagte vorgetragen, die Tochter des Geschäftsführers der Beklagten habe mehrfach bei der Klägerseite vorgesprochen, um das Objekt zurückzugeben, jedoch hat die 28

Beklagte hierzu keine konkreten Tatsachen vorgetragen.

Soweit unstreitig ein Termin für Dezember 2008 ursprünglich zwischen den Parteien vereinbart war, befand sich die Klägerin jedoch nicht in Annahmeverzug, denn die Klägerin war vor Ablauf des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht zu Rücknahme des Objekts verpflichtet. 29

Somit schuldet die Beklagte für April 2009 die volle Miete in Höhe von 826,00 € und für Mai für 18 Tage, d. h. in Höhe von weiteren 479,62 €, so dass die Beklagte insgesamt zur Zahlung von 3.783,62 € verpflichtet ist. 30

Soweit die Klägerin nach Schluss der mündlichen Verhandlung die Klage wieder erhöht hat, war dies unzulässig und gab keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung. 31

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Ziffer 11, 711 ZPO. 32