
Datum: 15.01.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 236/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0115.220C236.09.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.037,32 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus 114,74 € seit dem 05.01.2009, aus weiteren 114,74 € seit dem 05.02.2009, aus weiteren 114,74 € seit dem 05.03.2009, aus weiteren 73,16 € seit dem 05.04.2009, aus weiteren 73,16 € seit dem 05.05.2009 sowie aus weiteren 546,84 € seit dem 05.06.2009 abzüglich am 08.07.2009 gezahlter 473,68 € zu bezahlen.

Ferner wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe eines Betrages von 473,68 € erledigt ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

- | | |
|--|---|
| | 1 |
| Die Klägerin war bis zum 30.06.2009 Mieterin einer Wohnung im 2. OG rechts des Hauses T. Straße 20, 51105 Köln, deren Vermieterin die Klägerin ist. | 2 |
| Der Mietzins betrug zuletzt 546,84 € und setzte sich zusammen aus 432,10 € Grundmiete + 114,74 € Nebenkostenvorauszahlung. Laut Mietvertrag war die Miete jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen. | 3 |
| Vor dem Amtsgericht Köln stritten die Parteien im Verfahren 208 C 184/08 über die Betriebskostenabrechnung 2006/2007. In einem weiteren zwischen den Parteien anhängigen | 4 |

Verfahren vor dem Amtsgericht Köln, Az. 217 C 296/08, schlossen die Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2008 einen Vergleich, mit welchem die Rechtsstreitigkeit über die Betriebskostenabrechnung 2006/2007 ebenfalls erledigt wurde. Wegen der Einzelheiten des Vergleichs wird auf den Inhalt des Sitzungsprotokolls vom 25.11.2008 (Bl. 37 f. d.A.) verwiesen.

Mit Schreiben vom 30.12.2008 teilte die Beklagte der Klägerin mit, sie sei der Auffassung, der Vorauszahlungsbetrag sei zu hoch bemessen und kündigte an die Vorauszahlung um 29,95 € auf 84,79 € zu kürzen. Da sie in der Zeit vom 01.06.2008 bis 31.12.2008 bereits Vorauszahlungen i.H.v. insgesamt 803,18 € geleistet hatte, kündigte sie ferner an, dass der zu viel gezahlte Betrag von 209,65 € in der Weise verrechnet werde, dass in den Monaten Januar und Februar 2009 nur die Kaltmiete überwiesen werde, im März 2009 werde auf die Vorauszahlungen ein Betrag von 44,70 € gezahlt und ab April 2009 jeweils ein Vorauszahlungsbetrag von 84,79 €. Diesen Betrag ermittelte die Beklagte in der Weise, dass sie die Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum Juni 2006 bis Mai 2007 unter Berücksichtigung der in Ziffer 6) des Vergleichs getroffenen Regelung neu berechnete.

In den Monaten Januar, Februar und März 2009 zahlte die Beklagte auf die Miete sodann lediglich 432,10 €, in den Monaten April und Mai jeweils nur 473,68 €. Auf die Miete Juni 2009 zahlte die Beklagte erst am 08.07.2009 einen Betrag von 473,68 €.

Der Mietrückstand belief sich bis zum 08.07.2009 mithin auf 1.037,32 €.

Mit Schreiben vom 29.04.2009, welches der Klägerin erst am 02.05.2009 zuging, teilte die Beklagte mit, dass sie die Wohnung Ende Mai 2009 räumen werde. Als Übergabetermin schlug sie der Klägerin den 28.05.2009, 18 Uhr vor. Unter dem 26.05.2009 teilte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin mit, dass die Klägerin an diesem Tag verhindert sei und schlug seinerseits Übergabetermine für den 03.06. oder 04.06.2009 jeweils um 18 Uhr vor. Unter dem 29.05.2009 bestätigte der Beklagten-Vertreter den Übergabetermin am 03.06.2009, 18 Uhr. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass gem. Ziffer 3) des Vergleichs vom 25.11.2008 die vereinbarte Umzugskostenbeihilfe i.H.v. 1.600 € Zug-um-Zug gegen Übergabe zu bezahlen sei und daher beim Übergabetermin bereitgehalten werden sollte. Der Übergabetermin wurde von Kläger-Seite kurzfristig abgesagt.

Die Beklagte warf den Wohnungsschlüssel daraufhin am Abend des 05.06.2009 in den Briefkasten der Klägerin ein.

Anfang Juli 2009 erfolgte die Zahlung der im Vergleich vom 25.11.2008 vereinbarten Umzugspauschale i.H.v. 1.600 €.

Die Klägerin behauptet, die Waschküche sei in den Monaten April bis Juni 2009 täglich von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet gewesen.

Sie ist der Auffassung, die Umzugskostenpauschale sei erst mit Beendigung des Mietverhältnisses fällig gewesen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.037,32 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz von 114,74 € seit dem 05.01.2009, aus weiteren 114,74 € seit dem 05.02.2009, aus weiteren 114,74 € seit dem 05.03.2009, aus weiteren 73,16 € seit dem 05.04.2009, aus weiteren 114,74 € seit dem 05.05.2009 sowie aus weiteren 546,84 € seit dem 05.06.2009 abzüglich

08.07.2009 gezahlter 473,68 € zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt,	15
die Klage abzuweisen. Ferner widerspricht sie der Erledigung des Rechtstreits bezüglich eines Betrages i.H.v. 473,68 €.	16
Sie ist der Auffassung, in den Monaten April bis Juni 2009 sei sie zur Minderung der Kaltmiete um 10% (= 43,21 €) berechtigt gewesen. Hierzu behauptet sie, die zum Haus gehörende Waschküche sei zu den Zeiten, in denen sie Wäsche waschen wollte – morgens 7:30 Uhr und abends ab 17 Uhr - , verschlossen gewesen.	17
Die Beklagte ist der Auffassung, wegen der zunächst nicht gezahlten Umzugskostenpauschale trotz Rückgabe der Schlüssel habe ihr an der Juni-Miete 2009 ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 320 BGB zugestanden.	18
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	19
<u>Entscheidungsgründe</u>	20
Die Klage ist in vollem Umfang begründet.	21
1) Der Klägerin steht gegen die Beklagte gem. § 535 Abs. 2 BGB für den Zeitraum Januar 2009 bis einschließlich Juni 2009 ein Anspruch auf Zahlung rückständiger Mieten i.H.v. 563,64 € zu.	22
a) Die von der Beklagten mit Schreiben vom 30.12.2008 rückwirkend ab dem 01.06.2008 vorgenommene Kürzung der Betriebskostenvorauszahlungen von 114,74 € auf 84,79 € im Monat ist unwirksam.	23
Gemäß § 560 Abs. 4 BGB ist jede Vertragspartei berechtigt, nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Veränderung der Vorauszahlungen wird im konkreten Fall nicht auf das Ergebnis einer vorangegangenen Abrechnung – hier wäre die Abrechnung für den Zeitraum 2007/2008 maßgeblich - gestützt.	24
Die Beklagte stützt die Ermäßigung der Vorauszahlungen vielmehr auf eine von ihr selbst vorgenommene Neuberechnung der Nebenkosten 2006/2007 unter Berücksichtigung der in Ziffer 6) des Vergleichs vom 25.11.2008 getroffenen Vereinbarungen bezüglich der noch zu erstellenden Abrechnung 2008/2009.	25
Abgesehen davon sieht das Gesetz eine rückwirkende Ermäßigung der Vorauszahlungen nicht vor.	26
b) In den Monaten April bis Juni 2009 war die Beklagte nicht zur Minderung der Kaltmiete um 10% berechtigt. Ein Minderungsrecht gem. § 536 Abs. 1 BGB steht dem Mieter nur dann zu, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich beeinträchtigt.	27
Für das Vorliegen eines Mangels ist dabei grundsätzlich der Mieter darlegungs- und beweispflichtig.	28
	29

Vorliegend behauptet die Beklagte, im betroffenen Zeitraum sei die Waschküche zu den von ihr gewünschten Zeiten (7:30 Uhr morgens und ab 17 Uhr) nicht nutzbar gewesen. Ihre Behauptung hat sie jedoch nicht unter Beweis gestellt. Sie ist insoweit beweisfällig geblieben.	
2) Der Feststellungsantrag ist zulässig und begründet.	30
a) Nachdem die Beklagte der teilweisen Erledigung des Rechtsstreits widersprochen hat, ist der klägerische Antrag nunmehr als Feststellungsantrag auszulegen mit dem Inhalt, festzustellen, dass sich der Rechtsstreit in Höhe eines Betrages von 473,68 € nach Rechtshängigkeit erledigt hat.	31
Der Feststellungsantrag ist begründet, wenn die Klage bei Zustellung zulässig und begründet war und durch den Eintritt eines erledigenden Ereignisses unzulässig oder unbegründet geworden ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.	32
Gemäß § 696 Abs. 3 ZPO gilt die Klage vorliegend bereits mit Zugang des Mahnbescheids am 24.06.2009 als zugestellt, da die Streitsache alsbald nach Erhebung des Widerspruchs abgegeben wurde.	33
Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Beklagte mit der Zahlung der Juni-Miete 2009 bereits in Verzug. Ein den Verzugseintritt verhinderndes Zurückbehaltungsrecht gem. § 320 BGB stand ihr nicht zu.	34
Nach dieser Vorschrift kann derjenige, welcher aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist.	35
Im konkreten Fall fehlt es bereits am Erfordernis der Gegenseitigkeit der Leistungen.	36
Die Beklagte stützt ihr Zurückbehaltungsrecht auf den Umstand, dass die Klägerin trotz Angebot zur Rückgabe der Wohnung nebst Schlüsseln nicht bereit war, vor Ablauf des 30.06.2009 die Umzugspauschale von 1.600 € an sie auszusahlen, obwohl in Ziffer 3) des Vergleichs vom 25.11.2008 ausdrücklich folgende Vereinbarung getroffen wurde: "Zug-um-Zug gegen Schlüsselrückgabe zahlt die Klägerin an die Beklagte 1.600 €." Aus dieser Vereinbarung ist eindeutig zu entnehmen, dass die Schlüsselrückgabe durch die Beklagte und die Zahlung der Umzugskostenbeihilfe durch die Klägerin im Gegenseitigkeitsverhältnis stehen sollten. Die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung der Juni-Miete 2009 ergibt sich hingegen allein aus der in Ziffer 2) des Vergleichs getroffenen Vereinbarung, dass die Mietzahlung mit Ende desjenigen Monats enden sollte, in welchem der fristgerecht angekündigte Auszug erfolgt. Die Klägerin wurde vorliegend erst am 02.05.2009 über den Auszug in Kenntnis gesetzt. Da der Auszug einen Monat vorher anzukündigen war, musste die Beklagte sich so behandeln lassen, als habe sie die Wohnung erst am 02.06.2009 geräumt, so dass die Miete bis Ende Juni 2009 zu zahlen war.	37
Unter Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB hätte die Beklagte somit lediglich die Rückgabe der Wohnungsschlüssel verweigern dürfen. Sie befand sich mit der Zahlung der Juni Miete also spätestens ab dem 04.06.2009 in Verzug.	38
Durch die Zahlung von 473,68 € durch die Beklagte am 08.07.2009 hat sich der Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe dieses Betrages nach Rechtshängigkeit erledigt.	39
3) Die Verzugszinsen ergeben sich aus § 288 Abs. 1 BGB.	40
	41

4) Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Streitwert: 1.037,32 €

42