
Datum: 10.06.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 224
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 460/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0610.224C460.10.01

Tenor:

1.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 311,00 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.01.2011 zu zahlen.

2.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger 84% und der Beklagte 16%.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Schuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die linksgelegene Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses D.-Str. XX in Köln. Der Beklagte war Vermieter. Der Kläger war Mieter. Ferner war die Zeugin J. Mitmieterin. Der Kläger ließ sich ihre Ansprüche abtreten. Die monatliche Nettomiete belief sich auf 720,00 € zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf die Heizkosten von 50,00 € und auf die Betriebskosten in Höhe von 65,00 € (Anlage K2, Bl. 12 ff GA).

1

2

3

Schließlich leistete der Kläger zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautionsleistung, die mit Zinsen auf einen Betrag von 2.197,13 € angewachsen ist. Davon zahlte der Beklagte einen Betrag von 1.400,00 € an den Kläger aus. Am 22./23.12.2010 leistete der Beklagte einen weiteren Betrag über 486,13 €.

Über die umgelegten Nebenkosten hinaus wurde der Kläger mit den Kosten der Warmwasserversorgung, der Hausreinigung und der Wartung der Gastherme belastet. Im Laufe des Mietverhältnisses zahlte er so einen Betrag in Höhe von 1.084,83 €. Wegen der Einzelheiten der Zusammensetzung wird auf den Schriftsatz vom 04.03.2011 Bezug genommen (Bl. 102 GA). 4

Der Kläger sprach gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses zum 30.11.2009 aus, wobei Einzelheiten zwischen den Parteien streitig sind. Insbesondere sind die Wirksamkeit und der Zeitpunkt, zu dem die Kündigung Wirksamkeit entfalten sollte, streitig. In Nachgang zu der ausgesprochenen Kündigung kam es dazu, dass der Beklagte die Wohnung zum 15.11.2009 weitervermietet hatte. Zuvor wurden ihm sämtliche Schlüssel seitens des Klägers übergeben. Auch nahm der Beklagte die Wohnung wieder in Alleinbesitz. 5

Der Kläger ist der Ansicht, er könne von dem Beklagten die Zahlung von 1.084,83 € verlangen, da der Beklagte ihn bei Eingehung des Mietverhältnisses über die Höhe der tatsächlich anfallenden Nebenkosten und die Art ihrer Entstehung bzw. ihrer Erhebung getäuscht habe. So sei vereinbart gewesen, dass es keine anderen als die im Mietvertrag ausgewiesenen Nebenkosten gebe und dass es einzig der Beklagte sei, der diese erhebe. Tatsächlich habe er für drei Leistungsarten daneben zusätzlich Kosten aufwenden müssen. Er habe zu Beginn des Mietverhältnisses dem Beklagten mitgeteilt, er behielte sich seine Rechte vor. 6

Weiter ist er der Ansicht, er habe Anspruch auf Rückzahlung geminderter Mieten für die Monate August und September 2009. Der Anspruch sei für beide Monate zusammen mit 501,00 € zu bemessen. In diesen Monaten hätten Bauarbeiten an dem direkt gegenüberliegenden Haus N.-weg XX stattgefunden. Wegen der Einzelheiten wird auf das vom Kläger geführte Lärmprotokoll Bezug genommen (Anlage K9, Bl. 31 ff GA). Der Beklagte habe von den Bauarbeiten und dem davon ausgehenden Lärm seit August 2009 gewusst. Zudem habe der Kläger ihm dies auch mit Email vom 15.09.2009 angezeigt. Die Miete sei nur unter Vorbehalt gezahlt worden. 7

Schließlich ist er der Ansicht, von dem Beklagten noch einen weiteren Betrag in Höhe von 311,00 € aus der Kautionsleistung verlangen zu können. Die von dem Beklagten behaupteten Beeinträchtigungen an der Duschkabine und der Fensterbank des Küchenfensters hätten nicht vorgelegen, jedenfalls fielen sie nicht in seinen Verantwortungsbereich. Soweit der Beklagte einen Einbehalt für eine Reparaturkostenrechnung am WC-Spülkasten vorgenommen habe, sei dieser unberechtigt. Der Rechnungsbetrag sei nicht auf den Kläger umzulegen. Schließlich sei auch die Nebenkostenabrechnung zu beanstanden. Diese genüge hinsichtlich der Heizkostenabrechnung nicht den Voraussetzungen von § 9b HeizkV. 8

Nachdem der Kläger ursprünglich die Zahlung eines Betrages von 2.382,96 € beantragt hatte und der Beklagte vor Rechtshängigkeit einen Betrag von 486,13 € an den Kläger geleistet hatte, hat der Kläger beantragt, noch 1.896,83 € an ihn zu zahlen und überdies festzustellen, dass der Beklagte hinsichtlich des gezahlten Betrages von 486,13 € die Kosten zu tragen habe. 9

In der Sitzung vom 03.05.2011 hat der Kläger obigen Feststellungsantrag unter Verwahrung gegen die Kostenlast zurückgenommen.

Der Kläger beantragt, 11

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 1.896,83 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 12

Der Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Er behauptet, die Parteien hätten sich mündlich abschließend am 30.09.2010 auch dahingehend geeinigt, dass dem Kläger keine Ansprüche mehr wegen Minderung aufgrund von Lärmbelästigung zustünden. 15

Bezüglich des Anspruchs auf Zahlung von 1.084,83 € sei der Kläger von Anfang an darauf aufmerksam gemacht worden, dass die drei Positionen Warmwasser, Hausreinigung und Wartung der Gastherme separat zu zahlen seien. Schließlich habe der Kläger auch bei Mietbeginn einen Vertrag mit dem kommunalen Wasserversorger über die Lieferung von Warmwasser abgeschlossen. Jedenfalls habe er durch die jahrelange Zahlung gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen. 16

Die behaupteten Minderungsrechte stünden dem Kläger nicht zu. Eine Lärmbelästigung bestreitet der Beklagte mit Nichtwissen. Auch seien keine Abrissarbeiten, sondern Aufstockungsarbeiten durchgeführt worden. Daher sei auch die Richtigkeit des Lärmprotokolls zu bestreiten. 17

Auch stünde ihm und nicht dem Kläger der Betrag von 311,00 € aus der Kautions zu. Einen Betrag von 98,00 € habe er für die Reinigung der Duschwanne und der Badewanne aufwenden müssen. Ursache der Verschmutzungen sei mangelhafte Pflege durch den Kläger gewesen. Ein weiterer Betrag über 113,00 € stünde ihm wegen einer Beschädigung der Fensterbank in der Küche zu. Aufgrund einer Überlastung durch den Kläger sei diese nicht mehr fest verankert gewesen. Die Nebenkostenabrechnung 2010 habe mit einem Nachforderungsbetrag über 58,33 € geendet. Die Heizkosten habe er nach der Gradtagzahlmethode aufteilen dürfen, da die Voraussetzungen des § 9b HeizkV vorgelegen hätten. Schließlich habe er noch einen Anspruch gegen den Kläger wegen einer Reinigung des Füllventils des Unterspülkastens des WCs. Dafür habe er 50,28 € aufwenden müssen. 18

Hilfsweise erklärt der Beklagte die Aufrechnung mit der Miete für den Monat Dezember 2010 über 720,00 €. Aufgrund der unwirksamen Kündigung des Klägers habe das Mietverhältnis nicht im November 2010 sein Ende gefunden, sondern angedauert. 19

Die Klage ist am 11.01.2011 zugestellt worden. 20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 21

Entscheidungsgründe 22

Die Klage ist teilweise begründet. 23

Dem Kläger steht ein Anspruch auf Zahlung von 311,00 € gegen den Beklagten zu. 24

- Der Beklagte hat nicht hinreichend dargelegt, dass der Kläger für die Erforderlichkeit von Reinigungsarbeiten über 98,00 € verantwortlich ist. Dies wäre indes vonnöten gewesen. Es ist nicht dargetan, dass die behaupteten Kalkablagerungen das Maß des üblichen Mietgebrauchs überschritten hätten. Auch war die Zeugin L. nicht zu hören, da ihre Zeugenvernehmung eine unzulässige Ausforschung dargestellt hätte. 25
- Der Beklagte hat ferner nicht hinreichend dargelegt, dass den Kläger eine Verantwortlichkeit für die Beschädigung an der Fensterbank in der Küche trifft. Es wäre erforderlich gewesen darzulegen, dass auch hier eine übermäßige Beanspruchung der Mietsache vorgelegen hat, die ihren Ursprung nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters hat. Wiederum war die Zeugin L. aus obigen Gründen nicht zu hören. 26
- Weiter kann der Beklagte nicht mit einer Rechnung über 50,28 € gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen. Die mietvertragliche Kleinreparaturklausel deckt diesen Anspruch nicht. Unter diese Klausel fallen nur solche Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Auflage, § 535 Rn. 346). Dazu gehört ein Füllventil des WC-Spülkastens nicht. Ein häufiger Zugriff des Mieters auf dieses Teil besteht nicht. Es wird lediglich mittelbar in Anspruch genommen, wenn die WC-Spülung betätigt wird. 27
- Schließlich kann der Beklagte keine Nachforderung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2010 von dem Kläger verlangen. Es ist nicht dargelegt, dass die Voraussetzungen von § 9b Abs. 2, 3 HeizkV vorliegen; insbesondere ist nicht dargelegt, inwiefern dem Beklagten eine Zwischenablesung nicht möglich gewesen sein soll. Damit verbleibt es bei dem Grundsatz in § 9b Abs. 1 HeizkV. Aufgrund des Verstoßes gegen diese Vorschrift war der Kläger zu einer Kürzung der Heizkostenabrechnung um 15% nach § 12 HeizkV berechtigt (siehe auch: Lammel in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, § 9b HeizkV Rn. 5). Nimmt man diese Kürzung an dem verbrauchsabhängigen Teil der Abrechnung vor, ergibt sich bereits ein Betrag von 97,50 €, der die Nachforderung übersteigt. 28
- Der Anspruch ist nicht durch die Hilfsaufrechnung des Beklagten über 720,00 € untergegangen. Dem Beklagten steht der geltend gemachte Anspruch nicht zu. Unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Kündigung und etwaiger Absprachen der Parteien fand das Mietverhältnis spätestens am 15.11.2010 sein Ende. Davon geht der Beklagte überdies selbst aus, da er auch nur bis zu diesem Zeitpunkt eine Nebenkostenabrechnung vorgenommen hat. Falls er den Anspruch auf einen Mietausfallschaden stützen will, liegt ein solcher nicht vor. Es ist unstreitig, dass die Wohnung ab dem 15.11.2010 erneut vermietet war und der Kläger keine Hinderungsgründe für eine Inanspruchnahme der Wohnung geboten hat. 29
- Dem Kläger steht kein Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung von 1.084,83 € zu. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Beklagte den Kläger darüber im Unklaren gelassen hat, dass neben den in der Betriebskostenabrechnung genannten Kosten noch drei weitere Positionen separat zu bezahlen sind. Der Kläger trägt nicht vor, dass sich die ihm vor Abschluss des Mietvertrages vorgelegte Abrechnung des Vormieters über die drei streitigen Positionen verhalten habe. Wenn allerdings der Mietvertrag gleichzeitig die Überwälzung auch der drei streitigen Positionen vorsieht, diese jedoch nicht in der Abrechnung erscheinen, kann der Kläger daraus nicht den Schluss ziehen, dass neben den in der Abrechnung eingestellten Kosten keine weiteren Kosten mehr auf ihn zukommen würden. Bei solcher Betrachtung erscheint auch die dem Beklagten in den Mund gelegte Äußerung „Das seien dann alle Kosten“ in einem anderen Licht. Gemeint sein kann damit auch, dass es sich um alle Kosten handelt, die der Beklagte in der Nebenkostenabrechnung umlegt. Überdies 30

verstößt das Verhalten des Klägers gegen Treu und Glauben, § 242 BGB. Der Kläger kann trotz Vorbehaltung seiner Rechte nicht über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses die Beträge für die drei streitigen Positionen leisten und nach Beendigung des Mietverhältnisses die Zahlungen nunmehr von seinem Vermieter im Wege des Schadensersatzes zurückfordern.

Dem Kläger steht ferner kein Anspruch auf Zahlung von 501,00 € gegen den Beklagten zu. 31
Es kann dahinstehen, inwieweit die Miete wegen des Baulärms gemindert war. Ein Rückforderungsanspruch entfällt aufgrund von § 814 BGB. Der Kläger hat die Mieten für die Monate August und September 2010 in Kenntnis des Mangels, d. h. des Baulärms, geleistet. Aus dem Lärmprotokoll ergibt sich, dass bereits ab dem 01.08.2009 Baustellenlärm aufgetreten ist (siehe Anlage K9, Bl. 31 GA). Dennoch ist die Miete gezahlt worden, ohne dass sich eine Rückforderung vorbehalten worden ist. Im Fall einer vorbehaltlosen Zahlung in Kenntnis des Mangels scheidet eine Rückforderung indes aus. Gleiches gilt für den Monat September 2009. Soweit der Kläger sich in der Email vom 15.09.2009 eine Rückforderung vorbehalten hat, ist dieser Vorbehalt erst nach der Zahlung der Mieten für August und September 2009 erklärt worden. Zu diesem Zeitpunkt waren die Mieten für die streitgegenständlichen Monate bereits geleistet worden, wovon jedenfalls auszugehen ist, da nach § 6 des Mietvertrages eine Zahlung zum Monatsbeginn, spätestens dritten Werktag, vereinbart war. Gegenteiliger Vortrag über eine spätere Zahlung liegt nicht vor.

Die prozessuale Nebenentscheidung über die Kosten folgt aus §§ 92, 269 ZPO. Soweit der 32
Kläger die Klage zurückgenommen hat, waren die Kosten dem Beklagten aufzuerlegen. Dies entspricht der Billigkeit unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes, § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO. Der Beklagte war zum Einbehalt des Betrages von 486,13 € nicht berechtigt. Es handelt sich um einen Betrag, den der Beklagte für angebliche Schäden, die durch den Kläger verursacht worden sein sollen, einbehalten wollte. Wegen der behaupteten Schäden wird auf die Klageschrift Bezug genommen (Bl. 7 GA). Durch die Auszahlung hat der Beklagte dokumentiert, dass ihm der Betrag nicht zusteht. Selbst wenn man von seinem eigenen Vortrag ausgeht, wonach er die Kaution teilweise bis zum 21.12.2010 hat einbehalten dürfen, hat er dagegen durch die Zahlung erst am 22./23.12.2010 verstoßen.

Die prozessuale Nebenentscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 33
Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 34

bis 02.05.2011: 2.382,96 € 35

danach: 2.616,83 € (= 1.896,83 € + 720,00 € wegen der Hilfsaufrechnung) 36

Köln, 10.06.2011 Amtsgericht	
------------------------------	--

37