
Datum: 12.10.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 441/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:1012.221C441.10.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin und ihren Ehemann, Herrn Prof. Dr. G. U., 4.180,46 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus je 179,93 Euro seit dem 05.03.2010, 08.04.2010, 06.05.2010, 05.06.2010, 06.07.2010 und 05.08.2010 sowie aus 3.100,88 Euro seit dem 05.09.2010 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 85 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 15 %.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Durch Vertrag vom 09./12.11.1975 vermietete die Bundesrepublik Deutschland die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses U. Straße 5, 50968 Köln, an Herrn D. V. und seine Ehefrau H. (Anlage K 1). Aufgrund Nachtragsvertrages vom 02./07.12.2005 traten die Beklagten zum 01.01.2006 als Mieter in das Mietverhältnis ein und die Eheleute V. schieden aus diesem aus (Anlage K 2). Die Klägerin und ihr Ehemann erwarben später die Immobilie und wurden am 30.11.2009 in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Mit Eigenbedarfskündigung der Klägerin und ihres Ehemannes vom 30.11.2009 kündigten diese das Mietverhältnis zum 28.02.2010. Zwischen den Parteien ist streitig, ob das Mietverhältnis zum 28.02.2010 beendet wurde oder erst zum 31.08.2010. Zwischen den Parteien wurde ein Rechtsstreit am Amtsgericht Köln, Az. 210 C 576/09, durchgeführt, in welchem die Beklagten zur Räumung der streitgegenständlichen Wohnung aufgrund der Eigenbedarfskündigung verurteilt wurden

2

(Urteil vom 29.06.2010). Mit Beschluss vom 03.09.2010 wies das Landgericht Köln, 10 S 213/10, im Rahmen des Verfahrens einen Antrag der Beklagten auf Einstellung der Zwangsvollstreckung zurück (es wird auf den Beschluss verwiesen, Anlage K 3, Bl. 26 f. d. A.). Mit der Klage begehrt die Klägerin zum einen ab dem 01.03.2010 bis zum 13.10.2010 Nutzungsentschädigung, da die Beklagten erst zu diesem Zeitpunkt die Wohnung räumten. In der Klageschrift macht sie die ortsübliche Vergleichsmiete geltend und geht von einer monatlichen Nutzungsentschädigung in Höhe von 3.825,53 Euro aus (3.055,00 Euro Grundmiete bei 13,00 Euro pro qm mal 235 qm, zuzüglich 500,85 Euro Heizkostenvorauszahlung, 179,68 Euro Betriebskostenvorauszahlung und 90,00 Euro Garagenmiete; es wird auf die Klageschrift verwiesen). Ausgehend von einer monatlichen Gesamtmiete von 1.870,53 Euro bis zum 28.02.2010 (1.100,00 Euro Grundmiete zuzüglich Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlung und Garagenmiete wie zuvor genannt) macht die Klägerin für die Monate Dezember 2009 sowie Januar und Februar 2010 rückständige Miete in Höhe von jeweils 120,53 Euro geltend, da die Beklagten in diesen Monaten nur 1.750,00 Euro monatlich zahlten. Für März bis August 2010 macht die Klägerin ferner Nutzungsentschädigungen von monatlich 2.075,53 Euro geltend, da die Beklagten auch in diesen Monaten jeweils nur 1.750,00 Euro zahlten. Für September 2010 und Oktober 2010 zahlten die Beklagten keine Nutzungsentschädigung an die Klägerin. Für den Monat September 2010 macht sie den Betrag von 3.825,53 Euro geltend und für den Monat Oktober 2010 bis 13.10. 1.604,25 Euro. Es wird auf die Klageschrift verwiesen sowie den Schriftsatz der Klägerin vom 26.11.2010. Insgesamt macht sie damit eine Zahlung bezüglich der Mieten und Nutzungsentschädigungen von 18.244,55 Euro geltend. Des Weiteren macht sie eine Zahlung der Beklagten in Höhe von 10.000,00 Euro an das C Hilfswerk e. V. geltend, die sich als Vertragsstrafe aus einer Vereinbarung der Parteien vom 13.10.2010 (Anlage K 5) ergeben soll.

Die Klägerin ist der Ansicht, das Mietverhältnis sei durch die Eigenbedarfskündigung vom 30.11.2009 zum 28.02.2010 beendet worden. Sie behauptet, die ortsübliche Vergleichsmiete für das Objekt belaufe sich auf 13,00 Euro pro qm monatlich ohne Betriebs- und Heizkosten. Die Wohnung sei 235 qm groß. Sie ist der Ansicht, die Vereinbarung vom 13.10.2010, Ziffer 5., sei wirksam und die Vertragsstrafe sei verwirkt, da die Beklagten nicht alle Gegenstände aus der Wohnung bis zum 20.10.2010 geräumt hätten. Hinsichtlich der durch die Beklagten erklärten Aufrechnung bestreitet die Klägerin, dass bei Rückgabe der Mietsache noch Heizöl im Tank gewesen sei. Die Klägerin behauptet, die Miete habe zuletzt 1.870,54 Euro betragen, was sich aus dem Schreiben des Voreigentümers vom 12.10.2009 (Anlage K 12) ergebe. 3

Die Klägerin beantragt, 4

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, 5

1. an die Klägerin und ihren Ehemann, Herrn Prof. Dr. H. U., 18.244,55 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 120,53 Euro seit dem 05.12.2009, 05.01.2010 und 05.02.2010, aus jeweils 2.075,53 Euro seit dem 05.03.2010, 05.04.2010, 05.05.2010, 05.06.2010, 05.07.2010 und 05.08.2010, aus 3.825,53 Euro seit dem 05.09.2010 und aus 1.604,25 Euro seit dem 05.10.2010 zu zahlen, 6

2. an das C Hilfswerk e. V., N. Straße 9, Aachen, 10.000,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 7

Die Beklagten beantragen, 8

die Klage abzuweisen. 9

Sie sind der Ansicht, das Mietverhältnis sei durch die Eigenbedarfskündigung erst zum 31.08.2010 beendet worden. Die Kündigungsfrist sei verlängert, da die Beklagten im Jahr 2003 in die Wohnung eingezogen seien, zunächst als Untermieter der Vormieter, und da sie dann zum 01.01.2006 in das bestehende Mietverhältnis eingetreten seien. Die Kündigungsfrist betrage deshalb neun Monate nach § 573 c Abs. 1 S. 2 BGB. Es wird auf die Klageerwiderung verwiesen. Sie sind der Ansicht, bei der Frage der ortsüblichen Miete seien mieterseits durchgeführte Maßnahmen in der Wohnung zu berücksichtigen. Zum einen sei die Garage durch die Mieter zu Wohnzwecken umgebaut worden. Die angemessene Miete liege nach ihrer Ansicht bei allenfalls 7,00 Euro pro qm. Sie behaupten, die Wohnung sei nur 195 qm groß, was sich auch aus § 1 Abs. 3 des Mietvertrages ergebe. Sie berufen sich ferner auf weitere Verwendungen der Mieter auf die Mietsache. Diesbezüglich wird auf Seite 6 ff. der Klageerwiderung vom 22.02.2011 verwiesen. Die Beklagten behaupten, die Miete habe bis zum 28.02.2010 1.750,00 Euro betragen (1.100,00 Euro Grundmiete, 90,00 Euro Garagenmiete, 400,00 Euro Heizkostenvorauszahlung und 160,00 Euro Betriebskostenvorauszahlung). Bezüglich der Nutzungsentschädigung für September und Oktober 2010 erklären die Beklagten die Aufrechnung mit Kosten für Heizöl in Höhe von 1.332,80 Euro, weil sie am 03.09.2010 3.004 Liter Heizöl zum Preis von 2.001,87 Euro gekauft hätten, wobei der Heizöltank zuvor leer gewesen sei. Ferner erklären sie die Aufrechnung mit Reinigungskosten in Höhe von 494,28 Euro, da im Sommer 2010 die Wohnung über der streitgegenständlichen Wohnung umgebaut worden sei und dadurch im Flur der Beklagten ein Teil des Deckenputzes herabgefallen sei. Das Wohnzimmer, ein sog. Herrenzimmer und die Küche seien dadurch verschmutzt gewesen. Des Weiteren seien dadurch ein Kaschmirmantel und eine Lampe beschädigt worden, weswegen die Beklagten im Hinblick auf die Lampe in Höhe von 150,00 Euro und in Höhe von 450,00 Euro bezüglich des Kaschmirmantels die Aufrechnung erklären. Hinsichtlich der Vertragsstrafe sind die Beklagten der Ansicht, diese Vereinbarung sei unwirksam.	10
Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß dem Hinweis- und Beweisbeschluss vom 21.06.2011 durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. T. vom 10.01.2012 verwiesen.	11
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen ergänzend Bezug genommen.	12
Entscheidungsgründe	13
Die Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet und im übrigen unbegründet.	14
Der Klägerin und ihrem Ehemann stehen die folgenden Ansprüche gegen die Beklagten zu:	15
1. Anspruch auf Miete aus § 535 Abs. 2 BGB für die Monate Dezember 2009 bis Februar 2010 in Höhe von jeweils 120,53 Euro monatlich (gesamt: 361,59 Euro),	16
2. Anspruch auf Nutzungsentschädigung aus § 546 a Abs. 1 BGB für die Monate März bis August 2010 in Höhe von 179,93 Euro monatlich (gesamt: 1.079,58 Euro; der Betrag von 179,93 Euro ergibt sich bei Zugrundelegung einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 1.160,00 Euro monatlich zuzüglich 500,85 Euro Heizkostenvorauszahlung, 179,08 Euro Betriebskostenvorauszahlung und 90,00 Euro Garagenmiete = 1.929,93 Euro minus jeweils gezahlter 1.750,00 Euro = 179,93 Euro),	17

3.	Anspruch auf Nutzungsentschädigung aus § 546 a Abs. 1 BGB für September 2010 in Höhe von 1.929,93 Euro und	
4.	Anspruch auf Nutzungsentschädigung aus § 546 a Abs. 1 BGB für Oktober 2010 (bis einschließlich 13.10.2010) in Höhe von 809,36 Euro (13/31 von 1.929,93 Euro).	19
	Hinsichtlich des Klageantrages zu 2. ist die Klage unbegründet.	20
	Im Einzelnen gilt das Folgende:	21
1.		22
	Für die Monate Dezember 2009 bis einschließlich Februar 2010 können die Klägerin und ihr Ehemann von den Beklagten die restliche Miete in Höhe von jeweils 120,53 Euro monatlich aus § 535 Abs. 2 BGB fordern. Durch Vorlage des Schreibens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 12.10.2009 an den Beklagten zu 2. (Anlage K 12) hat die Klägerin nachgewiesen, dass die Miete nach diesem Zeitpunkt 1.870,54 Euro betragen hat und sich aus 1.100,00 Euro Grundmiete, 500,85 Euro Heizkostenvorauszahlung, 179,68 Euro Betriebskostenvorauszahlung und 90,00 Euro Garagenmiete zusammengesetzt hat. Da die Beklagten im Dezember 2009 und Januar sowie Februar 2010 jedoch jeweils nur 1.750,00 Euro Miete gezahlt haben, steht der Klägerin und ihrem Ehemann der Anspruch auf Zahlung der jeweils weiteren 120,53 Euro monatlich zu.	23
2.		24
	Für die Monate März bis August 2010 steht der Klägerin und ihrem Ehemann gegen die Beklagten ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB zu in Höhe von jeweils 179,93 Euro monatlich zu.	25
	Das Mietverhältnis war durch die Eigenbedarfskündigung der Klägerin und ihres Ehemannes vom 30.11.2009 zum 28.02.2010 beendet. Dass die Eigenbedarfskündigung das Mietverhältnis wirksam beendet hat, ist in dem Verfahren des Amtsgerichts Köln, Az. 210 C 576/09, rechtskräftig entschieden worden. Die Berufung in dem Verfahren haben die Beklagten nach dem Beschluss des Landgerichts Köln 15.04.2011, 10 S 213/10, (Anlage K 9) zurückgenommen, nachdem das Landgericht Köln in diesem Beschluss darauf hingewiesen hatte, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Zur Begründung hat das Landgericht zum einen auf das erstinstanzliche Urteil und des Weiteren auf den Beschluss der Kammer vom 03.09.2010 verwiesen. Die erkennende Richterin schließt sich hinsichtlich der Kündigungsfrist der Auffassung des Landgerichts Köln im Beschluss vom 03.09.2010 an, wonach die Kündigungsfrist nach § 573 c Abs. 1 BGB vorliegend drei Monate betragen hat. Gemäß § 573 c Abs. 1 S. 1 BGB ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach Abs. 1 S. 2 der Vorschrift verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Diese Regelung greift vorliegend jedoch nicht ein. Maßgeblich ist bereits nach dem Wortlaut des Gesetzes die Überlassung des Wohnraums an den Mieter. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Überlassung, nicht der Abschluss des Mietvertrages (Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 573 c BGB, Rn. 12). Es kommt nicht darauf an, wann der Mieter die Räume bezogen hat (Blank, a. a. O.). Maßgeblich ist, wann der Besitz vom Vermieter auf den Mieter übertragen worden ist (Blank, a. a. O.). Dem Mieter kann nicht die Zeit angerechnet werden, während der er vor Begründung des Hauptmietvertrages als Untermieter in einem Teil der Wohnräume gelebt hat (Blank, a. a. O., Rn. 13). Vorliegend gilt,	26

dass die Beklagten im Jahr 2003 lediglich als Untermieter der vorherigen Hauptmieter in die Wohnung eingezogen sind und noch keine Besitzübertragung vom Vermieter auf die Beklagten vorlag. Diese ist erst aufgrund des Nachtragsvertrages vom 02./07.12.2005 zum 01.01.2006 erfolgt. Insofern, als sich die Beklagten darauf berufen, die Untervermietung sei mit Zustimmung des damaligen Vermieters erfolgt, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kann dies nicht berücksichtigt werden, da weder vorgetragen wird, wann die Zustimmung konkret erfolgt sein soll, noch durch wen diese konkret erteilt worden sein soll. Da lediglich auf die tatsächliche Überlassung der Wohnung durch den Vermieter an den Mieter abzustellen ist, können sich die Beklagten auch nicht darauf berufen, sie seien in das Mietverhältnis mit den Vormietern eingetreten und deshalb sei auch diese Mietzeit zu berücksichtigen. Das Mietverhältnis endete damit zum 28.02.2010.

Ab März 2010 schulden die Beklagten folglich eine Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB. Gemäß § 546 a Abs. 1 BGB kann der Vermieter dann, wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Die Klägerin selbst hat in der Klageschrift die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt (es wird auf Seite 2 der Klageschrift verwiesen). Bei Wohnraummietverhältnissen ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB maßgeblich (LG Köln, WuM 1987, 123; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. 2008, § 546 a Rn. 31). In der Literatur wird auch die Ansicht vertreten, es sei auf die Marktmiete abzustellen (vgl. Streyl, in: Schmidt-Futterer, a. a. O., § 546 a BGB, Rn. 59, m. w. N.), dieser Ansicht schließt sich das erkennende Gericht jedoch nicht an. Es erscheint angemessen, dem Vermieter auch im Rahmen des § 546 a BGB den Mietzins zuzubilligen, den auch andere Vermieter nach den §§ 558 ff. BGB verlangen können. Die Klägerin setzt sich auch selbst in Widerspruch, wenn sie in der Klageschrift zunächst ausdrücklich die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, dann jedoch erst nach Erlass des Beweisbeschlusses und Einholung des Sachverständigengutachtens auf den Standpunkt stellt, es sei die Marktmiete maßgeblich.

27

Aufgrund des eingeholten Sachverständigengutachtens hält das Gericht als ortsübliche Vergleichsmiete die Nettokaltmiete von 1.160,00 Euro monatlich (5,95 Euro pro qm bei 195 qm) für angemessen. Der Sachverständige Dr. T. ordnet die Wohnung in seinem Gutachten vom 10.01.2012 einer sehr guten Wohnlage zu und geht von der Einstufung in den Kölner Mietspiegel 2008 in die Baualtersgruppe 1 aus. Er führt aus, dass es sich bei dem Gebäude um einen Nachkriegsbau aus dem Jahr 1950 handelt und Modernisierungsmaßnahmen nach den vor Ort und in den Schriftsätzen gemachten Angaben aus Sicht des Sachverständigen nicht zu berücksichtigen sind. Lediglich aufgrund der Angabe der Klägerin in einem Schriftsatz, es handle sich um einen modernisierten Altbau, erfolgt eine alternative Einstufung in die Baualtersgruppe 3. Allerdings ist nach Ansicht des Gerichts vorliegend von der Baualtersgruppe 1 auszugehen, da die Klägerin die Modernisierung im Einzelnen nicht dargelegt hat. Es wird lediglich pauschal behauptet, es handle sich um ein modernisiertes Gebäude. Welche Modernisierungsmaßnahmen wann durchgeführt worden sein sollen, hat die darlegungs- und beweisbelastete Klägerin nicht dargelegt. Des Weiteren ist nach dem Gutachten des Sachverständigen von der Ausstattungskategorie 2 auszugehen. Der Parkettboden ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen, da durchgreifende Probleme hinsichtlich des Bodenklebers bestehen. Die Wohnung ist ferner in die Wohnungsgrößenkategorie „um 120 qm“ einzuordnen. Insgesamt kommt der Sachverständige nach Bewertung der Wohnwertmerkmale zum Ergebnis, dass bei Annahme einer Wohnungsgröße von 195 qm und der Einordnung in die Baualtersgruppe 1, um 120 qm, sehr gute Wohnlage und Ausstattungsklasse 2 eine Nettokaltmiete von 5,95 Euro pro qm und insgesamt 1.160,00

28

Euro monatlich ortsüblich und angemessen ist.

Das Gericht legt nur die Wohnungsgröße von 195 qm zugrunde, da die Klägerin darlegungs- und beweisbelastet dafür ist, dass die Wohnung 235 qm haben soll. Aus dem Mietvertrag ergibt sich aus § 1 Abs. 3 lediglich eine Wohnungsgröße von 195 qm. Die Klägerin hat nicht dargelegt, dass die Wohnung durch Maßnahmen des Vermieters größer geworden ist. Die ausgebauten Garage war ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da deren Ausbau durch Mieter erfolgt sein soll. Letztlich hat die Klägerin auch in der Klageschrift nur angegeben, die Wohnung sei „ca. 235 qm“ groß (Seite 2 der Klageschrift). Wie groß diese genau sein soll und dass die größere Wohnfläche auf Maßnahmen der Vermieter entstanden sein soll, hat sie nicht dargelegt, so dass nur eine Größe von 195 qm berücksichtigt werden konnte. 29

Das Gericht hat keine Zweifel an der Richtigkeit des erstellten Gutachtens des Sachverständigen Dr.T.. Dieser verfügt als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten, Pachten und Immobilien über die erforderliche Sachkunde und hat das Gutachten nachvollziehbar und detailliert erstellt. Er hat die Alternativprüfungen wie im Beweisbeschluss aufgenommen durchgeführt und die Angaben der Parteien im Rahmen der zugrunde gelegten Tatsachen berücksichtigt. 30

Zur Nettokaltmiete von 1.160,00 Euro war die Heizkostenvorauszahlung von 500,85 Heizkosten-, 179,08 Euro Betriebskostenvorauszahlung und 90,00 Euro Garagenmiete zu berücksichtigen, so dass sich eine monatliche Nutzungsentschädigung von 1.929,93 Euro ergibt. Da die Beklagten in den Monaten März bis einschließlich August 2010 jeweils eine monatliche Zahlung von 1.750,00 Euro erbracht haben, hat die Klägerin jeweils noch einen Anspruch von 179,93 Euro monatlich (1.929,93 Euro minus 1.750,00 Euro), d. h. insgesamt für diesen Zeitraum einen Betrag von 1.079,58 Euro. 31

3. 32

Die Klägerin hat gegen die Beklagten des Weiteren für September 2010 einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe von 1.929,93 Euro (es wird auf Ziffer 2. Verwiesen) und für Oktober 2010 von 809,36 Euro (bis 13.10.2010) aus § 546 a Abs. 1 BGB. Diese Ansprüche sind nicht durch die erklärte Aufrechnung der Beklagten untergegangen, da aufrechenbare Ansprüche den Beklagten nicht zustanden. Diese sind nach dem Vortrag der Beklagten nicht ersichtlich. Hinsichtlich des Heizöls haben die Beklagten einen aufrechenbaren Anspruch nicht hinreichend dargelegt. Darauf ist bereits im Hinweis- und Beweisbeschluss vom 21.06.2011 hingewiesen worden. Die Beklagten tragen vor, am 03.09.2010 Heizöl gekauft zu haben, es ist jedoch nicht ersichtlich, wieviel Heizöl sie bis zu ihrem Auszug am 13.10.2010 verbraucht haben und welche Restmenge sich zu diesem Zeitpunkt im Tank befunden hat. Es ist auch nicht mehr feststellbar, welche Menge Heizöl sich im Tank befunden hat, als die Beklagten das Heizöl am 03.09.2010 gekauft haben und dies ist einer Beweisaufnahme auch nicht mehr zugänglich. Grundlagen für eine Schätzung nach § 287 ZPO liegen ebenfalls nicht vor. 33

Auch der Anspruch auf Reinigungskosten in Höhe von 494,28 Euro ist nicht schlüssig dargelegt worden. Auch darauf wurde im Hinweis- und Beweisbeschluss vom 21.06.2011 hingewiesen. Die Voraussetzungen einer Ersatzvornahme sind nicht hinreichend dargelegt worden, insbesondere hat die Klägerin vorgetragen, dass sie die Reinigung hätte durchführen lassen, wenn ihr dies angezeigt worden wäre. Wann eine diesbezügliche Anzeige erfolgt sein soll, haben die Beklagten nicht vorgetragen, ebensowenig eine Weigerung der Klägerin, die Mängel zu beseitigen. 34

Auch hinsichtlich der Ansprüche wegen der beschädigten Lampe und des Mantels bleibt es bei den Hinweisen aus dem Beschluss vom 21.06.2011. Wie die Beschädigungen im Einzelnen entstanden sein sollen, ist nicht schlüssig dargelegt und auch nicht ersichtlich, weshalb beides nicht reparierbar beschädigt worden sein soll. Unabhängig davon ist nicht ersichtlich, welche Restwerte im Einzelnen anzusetzen wären.

4. 36

Die Klage ist im Hinblick auf Klageantrag 2. unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung der Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 Euro an das C Hilfswerk e. V. Die Vereinbarung in Ziffer 5. der Vereinbarung vom 13.10.2010 (Anlage K 5) ist unwirksam. Es wird insoweit auf die Hinweise in Ziffer 2. h) des Hinweis- und Beweisbeschlusses vom 21.06.2011 verwiesen. Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter vom Mieter eine Vertragsstrafe versprechen lässt, ist nach § 555 BGB unwirksam. Zum Zeitpunkt der Vereinbarung, 13.10.2010, war der Räumungsrechtsstreit im Verfahren des Amtsgerichts Köln, 210 C 576/09, noch nicht rechtskräftig abgeschlossen, da sich das Verfahren noch im Berufungsverfahren beim Landgericht Köln, 10 S 213/19, befand und somit noch offen war, ob das Mietverhältnis wirksam beendet worden war oder noch nicht. Die Klägerin kann sich nach Auffassung des Gerichts deshalb nicht darauf berufen, zum Zeitpunkt der Vereinbarung hätte sie den Beklagten nicht als Vermieterin gegenübergestanden.

37

5. 38

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286, 288 BGB. 39

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 100 Abs. 4, 709 ZPO. 40

Streitwert: Bis zum 30.11.2010: 16.640,30 Euro 41

Danach: 28.244,55 Euro 42

43