
Datum: 21.01.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 315/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0121.211C315.13.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Kläger machen gegenüber den Beklagten die Herausgabe des Mietobjekts, sowie zusätzlich gegenüber dem Beklagten zu 1) die Nachzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung geltend.

Zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1) bestand aufgrund des Mietvertrages vom 2.6.2003 ein Mietvertrag über das Einfamilienhaus in der T-str. 00 in 5XXXX Köln (Anlage zur Klageschrift, Bl. 6 ff. GA). Mieterin des Wohnobjekts war neben dem Beklagten zu 1) auch dessen damalige Lebensgefährtin, Frau O.O. Ausweislich § 2 des Mietvertrages war Beginn des Mietverhältnisses der 15.6.2003. Zu Beginn des Mietverhältnisses brachte der Beklagte zu 1) mit Genehmigung der Kläger am Mietobjekt eine Satellitenschüssel an. Nachdem Frau O. aus dem gemeinsam bewohnten Wohnobjekt ausgezogen war, vermietete der Beklagte zu 1) im Jahre 2009 das Mietobjekt - da ihm die Mietbelastung für eine Person zu hoch war - mit Zustimmung der Kläger an eine Arbeitskollegin unter. Seit Februar 2011 vermietete der Beklagte zu 1) das Mietobjekt ohne vorherige Zustimmung der Kläger an den Beklagten zu 2) unter. Darüber hinaus installierte der Beklagte zu 1) eine zweite Satellitenschüssel. Mit Schreiben vom 26.2.2013 mahnten die Kläger den Beklagten zu 1) wegen der Untervermietung ab (Anlage zur Klageschrift, Bl. 30 ff. GA). In diesem Zusammenhang forderten die Kläger den Beklagten zu 1) auf, zukünftig jede Untervermietung vorher - und zwar vor Abschluss des jeweiligen Mietvertrages - anzuzeigen und teilen mit, dass eine

1

2

3

entsprechende Genehmigung zur Untervermietung erteilt werden würde, sofern in der Person des jeweiligen Mieters keine entgegenstehenden Gründe lägen. Darüber hinaus mahnten die Kläger den Beklagten zu 1) wegen der Installation der zweiten Satellitenschüssel ab und forderten ihn auf, innerhalb von zwei Wochen die zweite Satellitenschüssel zu entfernen. Die Kläger sprachen ferner eine Abmahnung wegen Nichtdurchführung von Reinigungsarbeiten aus und forderten den Beklagten zu 1) auf, innerhalb einer Woche für eine ordnungsgemäße Reinigung der Treppe zu sorgen. Die Reinigung erfolgte noch im März 2013. Mit Schreiben vom 4.4.2013 erklärten die Kläger gegenüber dem Beklagten zu 1) die fristlose, hilfsweise fristgerechte, Kündigung (Anlage zur Klageschrift, Bl. 34 ff. GA). Mit Schreiben vom 8.5.2013 erklärten die Kläger gegenüber dem Beklagten zu 1) erneut die fristlose, hilfsweise fristgerechte, Kündigung (Anlage zur Klageschrift, Bl. 38 f. GA).

Die Kläger bestreiten, dass sie seit Februar 2011 Kenntnis von der Untervermietung des Wohnobjekts an den Beklagten zu 2) hätten. Vielmehr sei ihnen die Untervermietung an den Beklagten zu 2) erst ab Herbst 2012 bekannt. 4

Die Kläger behaupten, die Satellitenanlagen seien vom Boden aus nicht wahrnehmbar. 5

Die Kläger behaupten, die Installation der zweiten Satellitenschüssel sei nach Anfang Juli 2011 erfolgt. 6

Die Kläger behaupten, bereits die erste Satellitenschüssel sei nicht fachgerecht installiert worden. So sei es durch die erste Satellitenschüssel zu einer Beschädigung des Daches gekommen. Durch die Installation der zweiten Satellitenschüssel werde die Halterung und der Mast durch erhebliches zusätzliches Gewicht belastet. Im Übrigen sei die Angriffsfläche des Windes durch die zweite Satellitenschüssel erheblich größer. Somit seien weitere Schäden für das Dach zu befürchten. 7

Die Kläger behaupten, der Beklagte zu 1) komme den ihm obliegenden Reinigungspflichten nicht nach. So sei der Eingangs- und der Treppenbereich erneut verschmutzt und vermüllt. 8

Die Kläger behaupten, die aus der Nebenkostenabrechnung 2011 ersichtliche Position „Austausch der Zündelektroden“ sei umlagefähig. Außerdem unterliege die Position der Kleinreparaturklausel. 9

Die Kläger beantragen, nachdem sie die Klage gegenüber dem Beklagten zu 2) mit Schriftsatz vom 18.9.2013 erweitert haben, nunmehr 10

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Einfamilienhaus T-str. 00, 5XXXX Köln, zu räumen und geräumt an sie herauszugeben, 11

den Beklagten zu 1) zu verurteilen, an sie 24,64 € nebst 5 Prozentpunkte Zinsen über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen, 12

den Beklagten zu 1) zu verurteilen, an sie 1.025,30 € nebst 5 Prozentpunkte Zinsen über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen. 13

Die Beklagten beantragen, 14

die Klage abzuweisen. 15

Die Beklagten behaupten, den Klägern sei die Untervermietung an den Beklagten zu 2) schon seit Februar 2011 bekannt. 16

Die Beklagten sind der Ansicht, die Kläger könnten die Kündigung nicht auf die Untervermietung an den Beklagten zu 2) stützen, da der Beklagte zu 1) in der Abmahnung vom 26.2.2013 lediglich aufgefordert worden sei, zukünftig vor einer beabsichtigten Untervermietung die Zustimmung der Kläger einzuholen. Zwischen der Abmahnung und der ersten Kündigung habe keine erneute Untervermietung stattgefunden.	17
Die Beklagten behaupten, die zweite Satellitenschüssel sei bereits im Jahre 2004 installiert worden. Im Übrigen sei sie von außen deutlich sichtbar.	18
Die Beklagten behaupten, sowohl die erste als auch die zweite Satellitenschüssel seien fachgerecht angebracht worden.	19
Die Beklagten sind der Ansicht, die seitens der Kläger vorgetragene Substanzverletzung des Hauses bzw. des Daches durch die beiden Satellitenschüsseln sei eine reine Mutmaßung.	20
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.	21
<u>Entscheidungsgründe:</u>	22
Die Klage ist unbegründet.	23
I.	24
Den Klägern steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Herausgabe des streitgegenständlichen Mietobjekts gemäß § 546 Absatz 1 und Absatz 2 BGB zu.	25
Nach § 546 Absatz 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern (§ 546 Absatz 2 BGB).	26
Das zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1) bestehende Mietverhältnis ist nicht aufgrund der mit Schreiben vom 4.4.2013 bzw. 8.5.2013 erklärten Kündigung - weder fristlos, noch fristgerecht - beendet worden.	27
1.	28
Die Kläger konnten das Mietverhältnis nicht außerordentlich fristlos kündigen. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist gemäß § 543 Absatz 1 Satz 1 BGB nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich. Ein wichtiger Grund liegt gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BGB insbesondere dann vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.	29
Vorliegend fehlt es am Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 543 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BGB.	30
Der Beklagte zu 1) hat dem Beklagten zu 2) zwar unstreitig die Mietsache unbefugt untervermietet, da er die Untervermietung an den Beklagten zu 2) ohne Erlaubnis der Kläger vorgenommen hat. Der Beklagte zu 1) hat dadurch die Rechte des Vermieters aber nicht in erheblichem Maße verletzt. Über die Erheblichkeit der Rechtsverletzung ist in einer Interessenabwägung zu entscheiden. Zugunsten des Vermieters sind diejenigen Gründe zu	31

berücksichtigen, die ihm persönlich die Aufnahme des Dritten als unzumutbar erscheinen lassen. Auf Seiten des Mieters sind dessen Interessen an der Aufnahme des Dritten maßgeblich. Diese Abwägung fällt zugunsten der Beklagten aus. Die Kläger haben keine Umstände dargetan, die gegen eine Untervermietung des Mietobjekts an den Beklagten zu 2) sprechen. Im Gegensatz dazu hat der Beklagte zu 1) ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung an den Beklagten zu 2), da die Mietbelastung für ihn alleine zu hoch ist. Dieser Umstand ist den Klägern auch bekannt, da die hohe Mietbelastung schon damals der Grund für die - genehmigte - Untervermietung des Wohnobjekts an die Arbeitskollegin des Beklagten zu 1) darstellte.

Ungeachtet dessen scheitert eine fristlose Kündigung wegen der Untervermietung an den Beklagten zu 2) auch an einer wirksamen Abmahnung. Aus der Abmahnung muss sich ergeben, welche konkreten Vertragsverletzungen der Vermieter beanstandet und künftig abgestellt wissen will. Der Vermieter muss dem Mieter auffordern, ein genau bezeichnetes Fehlverhalten zu ändern bzw. aufzugeben (vgl. Blank in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 541 Rn 5). In der Abmahnung vom 26.2.2013 haben die Kläger den Beklagten zu 1) nicht aufgefordert, die Untervermietung an den Beklagten zu 2) zu beenden, sondern ihm aufzugeben, zukünftige Untervermietungen gegenüber den Klägern anzuzeigen und deren Erlaubnis einzuholen. Hiergegen hat der Beklagte zu 1) nicht verstoßen, da es zu einer weiteren Untervermietung nicht gekommen ist. 32

Die Kläger konnten das Mietverhältnis auch nicht wegen der Nichtbeseitigung der zweiten Satellitenschüssel fristlos kündigen. 33

Zwar ist der Beklagte zu 1) der Aufforderung der Kläger, die zweite Satellitenschüssel zu entfernen, trotz der im Schreiben vom 26.2.2013 enthaltenen Fristsetzung nicht nachgekommen. 34

Dabei kann offen bleiben, ob sich eine konkludente Genehmigung der zweiten Satellitenschüssel durch die Kläger daraus ergibt, dass die Satellitenschüssel - so die Behauptung der Beklagten - für die Kläger von außen deutlich sichtbar war und schon im Jahr 2004 installiert wurde. 35

Pflichtverletzungen mit geringen Auswirkungen berechtigen nicht zur Kündigung. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter den Vertragsverstoß vorsätzlich begeht oder wenn das vertragswidrige Verhalten über längere Zeit fortgesetzt wird. Die Anbringung einer Satellitenschüssel an der Fassade ohne Erlaubnis des Vermieters berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung (vgl. LG Berlin GE 2009, 1316; Blank in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 543 Rn 60). Hinzu kommt, dass die Kläger noch nicht einmal behaupten, dass es durch die Installation der zweiten Satellitenschüssel zu einer Substanzverletzung am Haus gekommen ist. Soweit die Beklagten eine Beschädigung des Daches behaupten, gehen diese nach dem eigenen Vortrag der Kläger auf die Installation der ersten, von ihnen genehmigten, Satellitenschüssel zurück. 36

Die Kläger können eine fristlose Kündigung auch nicht auf die Missachtung von Reinigungspflichten stützen. Der Vortrag der Kläger zu etwaigen Verschmutzungen ist, worauf die Beklagtenseite bereits hingewiesen hat, unsubstantiiert. Im Gegenteil vermag das Gericht auf den seitens der Kläger zur Akte gereichten Lichtbildern (Anlage zur Klageschrift, Bl. 26 ff. GA) eine erhebliche Verschmutzung nicht zu erkennen. 37

2. 38

39

Die Kläger konnten das Mietverhältnis auch nicht fristgerecht kündigen.	
Ungeachtet der Frage, ob eine berechtigtes Interesse der Kläger an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 1 BGB vorliegt, war zum maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung die Frist der ordentlichen Kündigung noch nicht abgelaufen.	40
Nach § 573 c Absatz 1 Satz 1 BGB ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, wobei sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate verlängert (vgl. § 573 c Absatz 1 Satz 2 BGB).	41
Selbst wenn die Kündigung vom 4.4.2013 noch am selben Tag, mithin am dritten Werktag des Monats April 2013 - der 1. April war eine Feiertag (Ostermontag) -, zugegangen wäre, wäre eine ordentliche Kündigung unter Zugrundelegung von § 573 c Absatz 1 Satz 2 BGB erst zum 31.12.2013 möglich. Zum Zeitpunkt der Kündigung vom 4.4.2013 bestand das Mietverhältnis schon seit mehr als 9,5 Jahre. Soweit die Kläger im insoweit nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 3.12.2013 erstmals von zukünftiger Räumung sprechen, ist dieser Vortrag verspätet (§ 296 a Absatz 1 ZPO). Schriftsatznachlass wurde den Klägern auf den Schriftsatz der Beklagten vom 30.10.2013 nur insoweit gewährt, als dieser neues Vorbringen enthielt. Ungeachtet dessen haben die Kläger weder einen zukünftigen Zeitpunkt vorgetragen, noch die Besorgnis im Sinne des § 259 ZPO, an die strenge Anforderungen zu stellen sind, hinreichend substantiiert dargetan.	42
II.	43
Die Kläger haben gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 24,64 €.	44
Die Kosten für den Austausch der Zündelektroden sind weder umlagefähig, noch von der Kleinreparaturklausel in § 9 Ziffer 3 des Mietvertrages erfasst. Die Kläger haben auch nicht dargetan, dass die Zündelektroden dem direkten und häufigen Zugriff des Beklagten zu 1) unterliegen.	45
III.	46
Die Kläger haben keinen Anspruch auf Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.025,30 €.	47
Diese teilen als Nebenforderung das Schicksal der Hauptforderung.	48
IV.	49
Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Absatz 1 Satz 1 ZPO.	50
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Satz 2 ZPO.	51
V.	52
<u>Streitwert:</u> 11.446,60 €	53
