
Datum: 12.03.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 214
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 214 C 280/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0312.214C280.13.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
3. Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird gestattet, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn ich die Gegenseite vorher Sicherheit in jeweils gleicher Höhe leistet.

TATBESTAND

Die Kläger waren von März 2008 bis Anfang 2013 Mieter der Penthouse-Maisonette-Wohnung im vierten Obergeschoss des Hauses Mstr 9 in Köln, wobei das genaue Rückgabedatum der Wohnung an den Vermieter Anfang April 2013 streitig ist. Ende 2012 ist der Beklagte durch Eigentumserwerb der Wohnung neuer Vermieter der Kläger geworden.

Gemäß § 22 des Mietvertrages hatten die Kläger eine Kautionsleistung i.H.v. 1960 € geleistet. Die Rückforderung dieses Betrages einschließlich Zinsen ist Gegenstand der Klageforderung. Darüber hinaus begehren die Kläger Ersatz der Anwaltskosten für die Anmahnung der Auszahlung des vorgenannten Betrages.

Die Kläger beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 2010,88 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.5.2013 zu zahlen,

1

2

3

4

5

6

2. den Beklagten ferner zu verurteilen, die Kläger von außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren i.H.v. 278,15 € freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist zunächst der Ansicht, dass die Kautionsrückzahlung noch nicht zur Auszahlung fällig sei (GA 24).

Hilfsweise stellt er in folgender Reihenfolge verschiedene Ansprüche zur Aufrechnung:

1. Die anlässlich der Rückgabe der Wohnung zwischen dem Beklagten und dem Kläger zu 1) getroffene Vereinbarung, für die Übernahme der Küche einen Betrag von 4000 € zu zahlen, sei nicht wirksam geworden, da der Kläger zu zwei diese Vereinbarung nicht genehmigt habe. Da er, der Beklagte, den Betrag von 4000 € bereits gezahlt habe, stehe ihm ein entsprechender Rückzahlungsanspruch zu. Dementsprechend werde vorsorglich die Aufrechnung mit 4000 € erklärt (GA 22).

2. Für den Monat April 2013 wird vom Beklagten ein Mietausfallschaden i.H.v. 1125 € geltend gemacht, mit dem er ebenfalls hilfsweise die Aufrechnung erklärt (GA 22 unten).

3. Wegen der Umstände des Auszuges macht der Beklagte weiter geltend, dass er für den Zeitraum Mai bis Juli 2013 zusätzliche Kosten von 1680 € gehabt habe, welchen Betrag er ebenfalls hilfsweise zur Aufrechnung stelle (GA 23 Mitte).

4. Letztlich stellt er eine Nachforderung für die Nebenkostenabrechnung für 2012 i.H.v. 43,92 € ebenfalls hilfsweise zur Aufrechnung (GA 23 unten).

Nachdem der Beklagte trotz gerichtlicher Nachfrage und Hinweise im Termin vom 15.1.2014 zur Widerklage keinen Antrag gestellt hat, hat der Beklagte im lediglich zur Stellungnahme auf den Schriftsatz der Klägerseite vom 14.1.2014 nachgelassenen Schriftsatz vom 29.01.2014 erstmals ausgeführt, dass bei Untergang der Klageforderung überschüssige Beträge als Widerklage geltend gemacht würden (GA 207).

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die Klage ist nicht begründet.

Zwar kann der Beklagte nicht mit Erfolg geltend machen, die Kautionsrückzahlung sei noch nicht zur Auszahlung fällig, da ihm noch eine Überlegungsfrist zustünde; denn inzwischen liegt die Übergabe mehr als 9 Monate zurück, so dass nur bei Vorliegen besonderer Umstände der Vermieter zu weiterem Einbehalt der Kautionsrückzahlung berechtigt wäre. Hierfür bestehen aber keine Anhaltspunkte. Gegenüber dem somit fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch i.H.v. 2010,88 € hat der Beklagte jedoch erfolgreich die Aufrechnung erklärt.

Bereits die erste von Seiten des Beklagten hilfsweise zur Aufrechnung gestellte Forderung greift durch.

Dem Beklagten stand nämlich ein Anspruch auf Rückzahlung der von ihm geleisteten 4000 € für die Übernahme der Küchenzeile zu. Die zu Grunde liegende Vereinbarung hat keine

Wirksamkeit erlangt.

Die Vereinbarung zwischen dem Kläger zu 1) und dem Beklagten anlässlich der Wohnungsrückgabe, die Übernahme der Küchenzeile mit 4000 € zu vergüten, bedurfte auf Seiten der Mieter nämlich auch der Zustimmung des Klägers zu 2). 22

Aus dem vorliegenden Mietvertrag ergibt sich jedenfalls keine Vereinbarung dahingehend, dass ein Mieter bevollmächtigt sein soll, auch für den anderen Mieter rechtsverbindliche Erklärungen gegenüber dem Vermieter abzugeben. Es bedarf daher keiner Entscheidung, ob eine derartige Klausel überhaupt wirksam hätte vereinbart werden können. 23

Handelte der Kläger zu 1) aber bei der Vereinbarung betreffend die Übernahme der Küchenzeile als Vertreter ohne Vertretungsmacht, hatte der Beklagte die Möglichkeit, gemäß § 177 Abs. 2 BGB den Vertretenen zur Erklärung über die Genehmigung aufzufordern. Nachdem die – entsprechend dem Gesetz – gesetzte zweiwöchige Frist verstrichen war, musste die Genehmigung als verweigert gelten. Damit fehlt der Rechtsgrund für die geleistete Zahlung, was den entsprechenden Rückforderungsanspruch des Beklagten auslöst. 24

Auf die weiteren von Beklagtenseite hilfsweise zur Aufrechnung gestellten Forderungen kommt es daher nicht mehr an. 25

Nur zur Klarstellung weist das Gericht darauf hin, dass eine Widerklageforderung nicht streitgegenständlich ist. Wie schon in der Klageerwiderung vom 30.9.2013 auf Seite 2 ausgeführt, erfolgte die Erhebung der Widerklage nur „äußerst hilfsweise“. In der gesamten Klageerwiderung (GA 19-24), wie auch in dem weiteren Schriftsatz des Beklagten vom 7.1.2014 (GA 170-173) ist hierzu nichts Abweichendes aufgeführt. Im Termin vom 15.1.2014 ist auf Befragen des Gerichts von Seiten des Beklagten zur Widerklage ausdrücklich kein Antrag gestellt worden. Der im Termin vom 15.1.2014 gewährte Schriftsatznachlass bezog sich nur auf eine Stellungnahme zu dem letzten Schriftsatz der Klägerseite vom 14.1.2014 (GA 180-185), eröffnete daher keinesfalls die Möglichkeit, den Streitgegenstand zu erweitern. 26

Ein Anspruch auf Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten besteht schon deswegen nicht, da die Hauptforderung durch Hilfsaufrechnung untergegangen ist. 27

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 28

Streitwert: Für die Klage: 2010,88 € 29

für die Hilfsaufrechnung: weitere 2010,88 € 30

Rechtsbehelfsbelehrung: 31

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 32

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 33

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 34

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung 35

gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 36

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 37

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 38

Köln, 12.03.2014AmtsgerichtRichter am Amtsgericht	39
---	----