
Datum: 12.06.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 76/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0612.220C76.12.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Köln vom 07.08.2013 (Az. 220 C 76/12) wird mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass sich die vorläufige Vollstreckbarkeit nach diesem Urteil richtet.

Die weiteren Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

1

Die Klägerin vermietete einen Lagerraum im Anwesen M. Straße in 50825 Köln. Mieter war bis ins Jahr 2007 der Zeuge M1. Das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Zeugen M1 endete vor dem 01.05.2007. In der Zeit vor dem 01.05.2007 teilte der Zeuge M1 dem mit ihm befreundeten Beklagten mit, dass der Lagerraum frei werde. Ob es in der Folge zu einer Anmietung des Lagerraums durch den Beklagten oder eine M2 Ltd. gekommen ist, ist zwischen den Parteien umstritten. Zur Unterschrift eines schriftlichen Mietvertrages durch die Parteien kam es nicht. Ab Mai 2007 wurde der Lagerraum von dem Beklagten oder der M2 Ltd. genutzt; eine Miete von monatlich insgesamt 298,00 € wurde jedenfalls in der Zeit vom 22.01.2008 bis Oktober 2008 von der M2 Ltd an die Klägerin gezahlt. Mit Schreiben vom 28.03.2008 erklärte die M2 Ltd. die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2008. Die Schlüssel zu dem Lagerraum warf der Zeuge M1 am 24.12.2008 in den Briefkasten der

2

Klägerin ein.

Mit der Klage macht die Klägerin in der Hauptsache Miete für den Lagerraum aus der Zeit von November 2008 bis April 2009 sowie Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2007 bis 2009 geltend. Die Betriebskostenabrechnungen weisen alle die M2 Ltd. als Empfänger aus. 3

Die Klägerin behauptet, es habe ein Gespräch zwischen ihrer Gesellschafterin Frau O und dem Beklagten über die Anmietung des Lagerraums stattgefunden. Der Beklagte habe Interesse bekundet, den Kellerraum für eine Ltd. anmieten zu wollen. Frau O habe indessen erklärt, dass eine Ltd. als Mieterin nicht in Betracht komme, sondern nur eine natürliche Person. Der Beklagte habe sich damit einverstanden erklärt. Sie habe dem Beklagten daraufhin den Entwurf eines schriftlichen Mietvertrages übersandt, in dem er als Mieter bezeichnet worden sei. 4

Die Klägerin meint, die Kündigungserklärung vom 28.03.2008 habe nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses führen können, da sie nicht vom Beklagten, sondern der M2 Ltd erklärt worden sei. Zudem behauptet sie, die Parteien hätten sich darauf verständigt, dass das Mietverhältnis fortgesetzt werden solle. Das Mietverhältnis sei durch die Rückgabe der Schlüssel Ende Dezember 2008 unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten viermonatigen Kündigungsfrist zum 30.04.2009 beendet worden. Sie behauptet, sie habe den Beklagten mit mehreren Schreiben zur Zahlung offener Miete gemahnt. 5

Durch Versäumnisurteil vom 07.08.2013 ist die Klage abgewiesen worden. Das Versäumnisurteil ist der Klägerin am 13.08.2013 zugestellt worden. Mit Schriftsatz vom 26.08.2013, bei Gericht am selben Tag eingegangen, hat der Prozessbevollmächtigte der Klägerin Einspruch gegen das Versäumnisurteil eingelegt. 6

Die Klägerin beantragt, 7

den Beklagten unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 07.08.2013 zu verurteilen, an sie 3.440,66 € nebst Zinsen in Höhe von 952,11 € zu zahlen sowie weitere Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 504,94 € seit dem 11.01.2009, aus 878,81 € seit dem 11.01.2010 und aus 268,91 € seit dem 11.01.2011 sowie Zinsen in Höhe von 1,5 % monatlich aus 1.788,00 € seit dem 01.01.2012. 8

Der Beklagte beantragt, 9

das Versäumnisurteil vom 07.08.2013 aufrechtzuerhalten. 10

Der Beklagte behauptet, er sei an den Vertragsverhandlungen selbst nicht beteiligt gewesen, vielmehr seien diese auf Mieterseite vom Zeugen M1 für die M2 Ltd. geführt worden. Zu einer persönlichen Begegnung zwischen ihm und Frau O sei es vorprozessual nicht gekommen. Im Jahr 2006 sei die M2 Ltd. gegründet worden, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer er gewesen sei. Diese sei am 27.10.2009 wieder erloschen. Vor Beginn des streitgegenständlichen Mietverhältnisses sei der Zeuge M1 von ihm, dem Beklagten, damit betraut worden, den Lagerraum für die M2 Ltd. anzumieten, was der Zeuge M1 auch so mit Frau O vereinbart habe. Von Seiten der Klägerin habe er einen Entwurf eines schriftlichen Mietvertrages erhalten, in dem die M2 Ltd. als Mieterin bezeichnet worden sei. 11

Der Beklagte meint, das mit der M2 Ltd. bestehende Mietverhältnis habe Ende Juli 2008 geendet. Zum 31.07.2008 habe die M2 Ltd. den Lagerraum verlassen. 12

Das Gericht hat die Parteien zu den Umständen des Vertragsschlusses persönlich angehört und zu den Gesprächen anlässlich des Vertragsschlusses Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen A und M1. Hinsichtlich der Anhörung und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der Sitzung vom 06.12.2013 Bezug genommen. Das Gericht hat zur Frage der Wirksamkeit der Gründung der M2 Ltd. und ihrer Vertretung Beweis erhoben, indem es sich Urkunden, insbesondere das vom Companies House in Cardiff ausgestellte „Certificate of Incorporation of a Private Limited Company“ vom 20.05.2006 und den schriftlichen Gesellschafterbeschluss vom 01.06.2006 hat vorlegen lassen. Wegen des Inhaltes der Urkunden wird auf die Anlagen zum Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 11.02.2014 (Bl. 161 ff. d.A.) und Bl. 200 d.A. und wegen der Einzelheiten der Beweisaufnahme auf das Protokoll der Sitzung vom 02.04.2014 Bezug genommen. 13

Entscheidungsgründe: 14

Der Einspruch der Klägerin gegen das Versäumnisurteil ist zulässig, insbesondere ist er form- und fristgerecht (§§ 339 f. ZPO) eingelegt worden. Indessen hat der Einspruch in der Sache keinen Erfolg. 15

Die Klage ist unbegründet. 16

Der Klägerin stehen weder die geltend gemachten Mietforderungen, noch die geltend gemachten Betriebskostennachforderungen gegen den Beklagten zu. Die Klägerin hat keine Ansprüche gegen den Beklagten aus einem Mietverhältnis über den Lagerraum im Anwesen M. Straße in 50825 Köln, da nicht davon auszugehen ist, dass zwischen den Parteien ein Mietverhältnis zustande gekommen ist. 17

Die Klägerin ist darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass zwischen ihr und dem Beklagten ein Mietvertrag geschlossen wurde. Die Beweisaufnahme über die Gespräche bei Vertragsschluss hat das Gericht nicht davon überzeugt, dass vereinbart worden ist, dass der Beklagte Mieter werden solle. Vielmehr ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme der Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Klägerin und der M2 Ltd. mindestens genauso wahrscheinlich wie der Abschluss eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien. Diese Unklarheit über den Vertragspartner auf Mieterseite geht zu Lasten der Klägerin als beweisbelasteter Partei. 18

Der von der Klägerin benannte Zeuge A hat nicht die Behauptung der Klägerin bestätigt, dass mündlich ein Mietvertrag zwischen den Parteien geschlossen worden sei. Er hat die Behauptungen der Klägerin nur insoweit bestätigt, als er angegeben hat, dass die Vertragsverhandlungen auf Mieterseite nicht von dem Zeugen M1, sondern von dem Beklagten geführt worden seien, und Frau O erklärt habe, dass der Abschluss eines Mietvertrages mit einer Ltd. nicht erwünscht sei. Daraus zieht das Gericht jedoch – auch unter Berücksichtigung weiterer Indizien – nicht den Schluss, dass ein Mietvertrag in Ermangelung eines Vertragsschlusses nicht mit der M2 Ltd. nur mit dem Beklagten zustande gekommen sein könnte. Zum einen ist zu berücksichtigen, dass die Aussage des Zeugen, aus seiner Sicht sei ein Vertragsschluss überhaupt nicht zustande gekommen, weder mit dem Klägervortrag, noch dem Beklagtenvortrag vereinbar ist, denn nach dem Vortrag beider Parteien ist es zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen, wenn auch streitig ist, wer Mieter geworden ist. Zwar wäre nach der Aussage des Zeugen A denkbar, dass die Vertragsverhandlungen zunächst gescheitert schienen, weil Frau O keinen Mietvertrag mit einer Ltd. schließen wollte, sich der Zeuge A daraufhin entfernt hätte, und sich der Beklagte danach bereit erklärt hätte, den O jedoch, persönlich angehört, nicht geschildert. Darüber hinaus steht die Aussage des Zeugen A in Widerspruch zur Aussage des Zeugen M1, der 19

bekundet hat, dass nicht der Beklagte, sondern er die Vertragsverhandlungen geführt habe, und Bedenken einen Mietvertrag mit einer Ltd. zu schließen, von Seiten Frau O nicht geäußert worden seien. Der Zeuge M1 hat dabei zwar nicht bekundet, dass er ausdrücklich erklärt habe, für die M2 Ltd. zu handeln, wohl aber, dass sich dies aus den von ihm an Frau O überreichten Unterlagen ergeben habe. Insoweit deckt sich dies mit den Angaben von Frau O, dass Unterlagen überreicht worden seien, auf denen eine Ltd. genannt wurde. Das Gericht sieht keine Veranlassung, der Aussage des Zeugen A mehr Glauben zu schenken als der Aussage des Zeugen M1. Die Aussage des Zeugen M1 ist plausibel und umfangreich gewesen; Nachfragen hat er überwiegend spontan beantwortet, wobei nachvollziehbar ist, dass sich der Zeuge nach mehreren Jahren nicht mehr an sämtliche Details erinnert hat. Dabei spricht für die Glaubhaftigkeit der Aussage, dass der Zeuge Erinnerungslücken eingeräumt hat. Ein tendenziöses Aussageverhalten dergestalt, dass der Zeuge sich an für den Beklagten günstige Umstände noch genau, an evtl. ungünstige aber nicht mehr erinnert habe, hat nicht vorgelegen. Auch an der Glaubwürdigkeit des Zeugen bestehen keine Bedenken. Zwar ist der Zeuge mit dem Beklagten befreundet. Allein daraus ergeben sich indessen keine Bedenken an der Glaubwürdigkeit. Überdies hat auch zur Klägerin bzw. Frau O ein gutes geschäftliches Verhältnis bestanden.

Weitere Indizien geben keine Veranlassung, von der o.g. Würdigung abzuweichen. Nach dem eigenen Vortrag der Klägerin sind Schriftstücke sowohl an die M2 Ltd. (insbesondere die Betriebskostenabrechnungen) als auch an den Beklagten persönlich adressiert worden. Ob und ggfs. welche dieser Schriftstücke den Beklagten vorprozessual zugegangen sind, mag dahinstehen. Einer weiteren Beweiserhebung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu dem von Beklagtenseite vorgelegten Mietvertragsentwurfes, in dem die M2 Ltd als Mieterin genannt ist, bedarf es nicht. Dadurch könnte allenfalls festgestellt werden, ob dieses Exemplar auf dem üblicherweise von Klägerseite verwendeten Papier gedruckt wurde und der dort üblichen drucktechnischen Gestaltung entspricht. Auch wenn dies nicht der Fall wäre, würde das Gericht daraus nicht den Schluss ziehen, dass der Beklagte dieses Exemplar selbst gefertigt hätte. Nur dann aber könnten relevante Schlüsse gezogen werden. 20

Vielmehr ergibt sich ein Indiz, das für einen Abschluss des Vertrages mit der M2 Ltd. spricht, daraus, dass diese mit Schreiben vom 28.03.2008 die Kündigung des Mietvertrages erklärt hat, und die Klägerin erstmals im Prozess geltend gemacht hat, dass diese, da nicht Vertragspartnerin, nicht zur Kündigung berechtigt gewesen sei. 21

Ein – zum Vertragsschluss mit dem Beklagten als alleinige Alternative in Betracht kommender – Vertragsschluss mit der M2 Ltd. scheitert auch nicht an fehlender Rechtsfähigkeit der M2 Ltd oder an mangelhafter Vertretung der M2 Ltd. 22

Die M2 Ltd. hat jedenfalls in der ersten Jahreshälfte 2007 als juristische Person englischen und wallisischen Rechts bestanden und war mithin auch in Deutschland rechtsfähig, insbesondere fähig, Verträge abzuschließen (vgl. Urteile des EuGH v. 09.03.1999 – C-212/97 „Centros“, 05.11.2002 – C-208/00 „Überseering“, 20.09.2003 – C-167/01 „Inspire Art“). Die wirksame Gründung der M2 Ltd. nach dem Recht von England und Wales hat der Beklagte durch die Vorlage von Urkunden, insbesondere das vom Registrar of Companies in Cardiff ausgestellte „Certificate of Incorporation of a Private Limited Company“ vom 20.05.2006 nachgewiesen. Es handelt sich um eine öffentliche Urkunde nach dem Recht von England und Wales, wobei deren Echtheit durch die angebrachte Apostille belegt ist. Dieses „Certificate of Incorporation“ erbringt den vollen Beweis dafür, dass die Gesellschaft als juristische Person entstanden ist (vgl. LG Berlin, Beschl. v. 22.06.2004 – 102 T 48/04 m.w.N., 23

zitiert nach Juris). Soweit die Klägerin Bedenken aus dem Inhalt der ebenfalls vorgelegten „Declaration“ eines Herrn T L und der Frau Notary Public B G T vom 01.06.2006 herleiten will, greifen diese nicht durch: Anders als die Klägerin meint, ergibt sich aus dem oberen Teil der Urkunde (unterschrieben von Herrn T L) keineswegs, dass es sich bei der M2 Ltd. um eine in Gründung befindliche Gesellschaft handeln würde. „Go Ahead Limited“ ist vielmehr, wie sich aus der Urkunde ergibt, die Firma einer Gesellschaft, für die Herr T L tätig gewesen ist. Aus den in der Urkunde wiedergegebenen Erklärungen des Herrn T L ergeben sich auch keine sonstigen Bedenken an der wirksamen Gründung der M2 Ltd., gleiches gilt für die im unteren Teil der Urkunde enthaltenen Erklärungen der Frau Notary Public B G T.

Veranlassung zur Einholung eines Gutachtens des Max-Planck-Institutes für internationales Recht und Rechtsvergleichung zur Frage der Wirksamkeit der Gründung der M2 Ltd. besteht daher nicht. Vielmehr wäre es vor dem Hintergrund der Niederlassungsfreiheit europarechtlich bedenklich, die Anerkennung einer im EU-Ausland gegründeten juristischen Person in einfachen und eindeutig gelagerten Fällen wie dem vorliegenden von der Einholung eines zeitaufwändigen und kostenträchtigen Rechtsgutachtens abhängig zu machen. Der deutsche ordre public gebietet nichts anderes. 24

Dass es vor dem 27.09.2009 (und mithin im relevanten Zeitraum) zu einem Erlöschen der M2 Ltd. gekommen wäre, behauptet auch die Klägerin nicht. 25

Ein Vertragsschluss mit der M2 Ltd. scheidet auch nicht wegen fehlerhafter Vertretung aus. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die M2 Ltd. wirksam durch den Beklagten als Geschäftsführer („director“) und dieser wiederum durch den Zeugen M1 als Bevollmächtigten vertreten worden ist. Aus den mit dem „Certificate of Incorporation“ verbundenen und ebenfalls vorgelegten „Memorandum of Association“ ergibt sich, dass der Beklagte und Herr L M3 die einzigen Gesellschafter der M2 Ltd. gewesen sind. Diese haben ausweislich des als Urkunde vorgelegten Gesellschafterbeschlusses vom 01.06.2006 beschlossen, dass M2 Ltd. ist. Bei dem schriftlichen Gesellschafterbeschluss handelt es sich zwar nicht um eine öffentliche Urkunde, indessen erbringt er als Privaturkunde den vollen Beweis dafür, dass der Beklagte und Herr L M3 die Erklärung abgegeben haben, dass der Beklagte berechtigt ist, die M2 Ltd. allein zu vertreten (§ 416 ZPO). Eines weiteren Nachweises bedarf es insoweit nicht. Die Bevollmächtigung des Zeugen M1 ergibt sich aus dessen Aussage. 26

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass es nach der Kündigungserklärung vom 28.03.2008 zu einem erneuten Vertragsschluss nunmehr mit dem Beklagten persönlich als Mieter gekommen wäre. Soweit die Klägerin vorträgt, nach der Kündigungserklärung sei mit dem Beklagten eine Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbart worden, ist diese Behauptung unsubstantiiert. Weder ist vorgetragen, wer auf Seiten der Klägerin gehandelt habe, noch, wo, wann und wie (ausdrücklich oder stillschweigend, telefonisch oder persönlich) eine derartige Vereinbarung getroffen worden sei. Eine Beweisaufnahme liefe auf Ausforschung hinaus; der etwaig zu beweisende Sachverhalt müsste durch Befragung des Zeugen vom Gericht ermittelt werden. Es ist jedoch Sache der Parteien, einen einer Beweisaufnahme zugänglichen Sachverhalt vorzutragen. Überdies kommt eine Fortsetzung des Vertrages nur mit der bisherigen Vertragspartei in Betracht. Nach obigen Ausführungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Beklagte Vertragspartei der Klägerin geworden ist. 27

Da der Beklagte befugt war, die M2 Ltd. zu vertreten, scheidet eine Haftung des Beklagten als Vertreter ohne Vertretungsmacht (§ 179 BGB) aus. 28

In Ermangelung von Hauptforderungen stehen der Klägerin auch die geltend gemachten Zinsansprüche nicht zu. 29

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	30
<u>Streitwert</u> : 3.440,66 €	31
Rechtsbehelfsbelehrung:	32
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	33
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	34
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	35
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 gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	36
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	37
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.	38
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	39
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	40
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	41
	42