
Datum: 28.10.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 85/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:1028.220C85.15.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger EUR 1.014,57 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 29.03.2015 zu zahlen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

1

Die Kläger verlangen Rückzahlung einer Mietkaution. Der Beklagte ist Vermieter der Einliegerwohnung im Hause X-str.00 in 50000 Köln. Diese war bis zum 21.01.2009 an den Zeugen S. vermietet; an diesem Tag wurde die Wohnung auch an den Beklagten zurückgegeben. Mit Mietvertrag vom 27.03.2009 mietete der Kläger die Wohnung mit Mietbeginn am 01.06.2009. § 18.2 des Mietvertrags lautet:

2

"Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, anfallende Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Hierzu gehören nur das Tapezieren (gegebenenfalls auch das Entfernen alter Tapeten) und Anstreichen bzw. Kalken von Wänden und Decken, der Anstrich von Fußböden und Leisten, der Innenanstrich von Türen und Fenster sowie das Lackieren aller Heizkörper und Heizungsrohre. ...Die Schönheitsreparaturen sind bei tatsächlichem Renovierungsbedarf, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, entsprechend dem folgenden Fristenplan vorzunehmen: - Küchen, Bäder und Duschen im Allgemeinen alle 3 Jahre; - Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen

3

und Toiletten im Allgemeinen alle 5 Jahre; - andere Räume und Lackanstriche im Allgemeinen alle 7 Jahre. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Der Mieter ist berechtigt, die Arbeiten selbst zu erledigen, allerdings muss er dies auf fachhandwerklichem Niveau tun."

§ 24.1 regelt die Rückgabe der Mietsache und lautet: 4

"Bei Auszug hat der Mieter die Mietwohnung renoviert zurückzugeben, da er sich bei Einzug renoviert erhalten hat." 5

Der Kläger zahlte am 30.03.2009 gem. § 3 des Mietvertrags an den Beklagten eine Kautions 6
von EUR 1.000,00. Die Wohnung wurde am 30.06.2014 an den Beklagten zurückgegeben.
Die Tür zum Schlafzimmer wies im Bereich des unteren Scharniers einen Riss auf. Zur
Illustration wird auf das entsprechende Foto im Umschlag Bl. 56 verwiesen. Im Badezimmer
waren unterhalb des Waschbeckens zwei Fliesen beschädigt bzw. abgelöst. Es wurde ein
Übergabeprotokoll erstellt, das der Kläger nicht unterzeichnete, und wegen des Inhalt auf Bl.
30 f. d. A. verwiesen wird. Mit Datum vom 14.08.2014 erstellte der Hausmeisterservice L.
einen Kostenvoranschlag, wonach der Kostenaufwand für das Streichen aller Wände,
Schleifen, Reinigung und Streichen der Decken, Schleifen und Streichen von vier Türen,
Ausbau und Einbau des Toilettensitzes sowie Material EUR 1.340,00 netto betrage. Wegen
der Einzelheiten wird auf Bl. 25 verwiesen. Der Beklagte erklärte mit diesen Kosten die
Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch. Nach einem weiteren
Kostenvoranschlag des Hausmeisterservices L. sollen für die Reparatur der Tür Nettokosten
von EUR 184,00 anfallen. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 28 verwiesen. Mit diesem
Schadensersatzanspruch erklärt der Beklagte die hilfsweise Aufrechnung. Auf den
Kautionsbetrag entfielen bis zur Klageeinreichung Zinsen in Höhe von EUR 14,57.

Der Kläger behauptet, die Tür zum Schlafzimmer habe bereits bei seinem Einzug im Bereich 7
des Scharniers einen Riss im Türblatt aufgewiesen. Er ist der Ansicht, § 18.2 und § 24 des
Mietvertrags seien unwirksam.

Mit der dem Beklagten am 28.03.2015 zugestellten Klageschrift beantragt der Kläger, 8

den Beklagten zu verurteilen, an ihn EUR 1.014,57 nebst 5 Prozentpunkten über dem 9
jeweiligen Basiszins seit Klagezustellung zu zahlen.

Der Beklagte beantragt, 10

Klageabweisung. 11

Der Beklagte behauptet, die Tür sei bei Übergabe der Wohnung an den Kläger unbeschädigt 12
gewesen. Die WC-Schüssel sei wegen mangelnder Reinigung durch den Kläger derart
verdreht gewesen, dass diese ausgebaut, erneuert und wieder eingebaut werden müsse.
Auch insoweit wird auf das entsprechende Foto in dem Umschlag Bl. 56 d. A. verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen S., N. und L. Wegen des 13
Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom
02.10.2015 (Bl. 68 ff.) verwiesen. Im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst
Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe: 14

Die Klage ist begründet. 15

Der Kläger hat Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution aus dem Mietvertrag in Verbindung mit § 551 BGB. Das Mietverhältnis ist bereits seit dem 30.06.2014 beendet.

16

Der Rückzahlungsanspruch ist auch nicht durch Aufrechnung erloschen. Dem Beklagten stehen keine Gegenansprüche zu. Er kann von dem Kläger nicht nach §§ 280 Abs. 3, 281 BGB keine Erstattung der Kosten in Höhe von EUR 1.340,00 verlangen, die nach dem Kostenvoranschlag für diverse Reparaturarbeiten anfallen sollen. Hinsichtlich der in diesem Kostenvoranschlag enthaltenen Schönheitsreparaturen (insbesondere Streichen und Schleifen) gilt dies schon deswegen, weil der Kläger nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist zunächst der Vermieter verpflichtet, die vermietete Wohnung instand zu halten. Diese Pflicht ist hier nicht wirksam auf den Kläger übertragen worden. Eine Verpflichtung ergibt sich nicht aus § 24 des Mietvertrags, da eine derartige Endrenovierungsklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Bei den Klauseln handelt es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Kontrolle nach den §§ 307 ff. BGB unterliegen. Der Mieter wird durch diese Klausel unangemessen benachteiligt, da die Renovierung unabhängig vom Renovierungszustand der Wohnung und der letzten durchgeführten Schönheitsreparatur verlangt wird. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Reparaturen ergibt sich auch nicht aus § 18 des Mietvertrags. Dabei kann dahinstehen, ob die Klausel schon wegen des Summierungseffekts unwirksam ist. Jedenfalls wird der Mieter dadurch unangemessen benachteiligt, dass er eigene Arbeiten "auf fachhandwerklichem Niveau" durchführen muss. Diese Regelung steht einer Fachhandwerkerklausel gleich. Denn der zweite Satz der Klausel schränkt den ersten Satz, wonach die Schönheitsreparaturen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden müssen, dadurch ein, dass dieses fachhandwerkliche Niveau festgelegt wird. Denn bei einem Verständnis, wonach diese Klausel ebenfalls nur mittlere Art und Güte verlangen würde, wäre der Satz überflüssig. Ein nach unten abweichendes Niveau kann mit diesem Satz ebenfalls nicht gemeint sein, da durch den Begriff "allerdings" eine Einschränkung der Erlaubnis zur Selbstvornahme ausgedrückt wird. Damit führt dieser Satz dazu, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nur dann vornehmen kann, wenn er selbst über fachhandwerkliche Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt, was die Mieter in der Regel dazu zwingen würde, Fachkräfte einzuschalten. Diese Klausel führt dazu, dass die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist; eine Streichung lediglich des zweiten Satzes würde zu einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion führen. Keinen Anspruch hat der Beklagte auch auf Ersatz der Kosten für den Einbau und Ausbau des Toilettensitzes. Der Toilettensitz ist nach üblichem Verständnis die Auflage auf der Kloschüssel. Dass diese defekt gewesen sein soll, ergibt sich schon nicht aus dem Vortrag des Beklagten. Soweit vorgetragen wird, die Kloschüssel habe aufgrund mangelnder Reinigung erneuert werden müssen, ist dieser Vortrag nicht ausreichend. Auf dem beigefügten Foto lassen sich lediglich Kalkablagerungen erkennen. Eine Erneuerung ist wegen dieser nicht erforderlich. Soweit Fliesen im Badezimmer defekt waren, sind diese schon nicht in den Kostenvoranschlag eingeflossen.

17

Auch die Hilfsaufrechnung greift nicht durch, da der Beklagte auch keinen Schadensersatzanspruch wegen der defekten Tür aus § 280 Abs. 1 BGB oder § 823 BGB hat. Das Gericht konnte sich nach der Beweisaufnahme keine Überzeugung davon bilden, dass die Tür bei Übergabe der Wohnung an den Kläger keinen Riss aufwies. Der Kläger selbst trug hierzu nachvollziehbar vor, dass er den Riss bei der Übergabe selbst nicht gesehen habe, da er bei geöffneter Tür nicht sichtbar sei. Die von dem Beklagten benannten Zeugen haben die Wohnung sämtlich nicht unmittelbar vor Übergabe der Wohnung an den Kläger gesehen, sondern deutlich früher. Der Zeuge S. konnte nur etwas zum Zustand der Wohnung im Januar 2009 aussagen. Zudem äußerte er eher allgemein, dass bei einer

18

Rückgabe ja alles geprüft werde, ohne speziell zum Zustand der Türen etwas zu sagen. Die Zeugin L. war nach dem Auszug des Zeugen S. in der Wohnung, um diese zu reinigen. Den Zeitpunkt konnte sie nur insoweit näher einordnen als sie meinte, dass sie nicht im Sommer in der Wohnung gewesen sei und dass ihre Reinigungsarbeiten zeitlich näher am Auszug des Zeugen S. als am Einzug des Klägers lagen. Der Zeuge N. schließlich konnte sich insgesamt nur sehr dunkel erinnern. Dass die Wohnung zwischen dem Auszug des Zeugen S. und dem Einzug des Klägers nicht vermietet war, ist nur ein Indiz für die Richtigkeit der Behauptung des Beklagten, das aber zur Überzeugungsbildung des Gerichts nicht ausreicht.	
Der eingeklagte Betrag ist gem. §§ 288, 291 BGB seit dem 29.03.2015 zu verzinsen.	19
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	20
Der Streitwert wird auf 1.198,57 EUR festgesetzt (§§ 3 ZPO, 45 Abs. 3 GKG).	21
Rechtsbehelfsbelehrung:	22
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	23
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	24
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	25
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 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.	26
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	27
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.	28
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	29
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, 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.	30
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.	31

