
Datum: 08.12.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 224
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 134/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:1208.224C134.15.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 902,02 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 08.05.2015 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

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

Tatbestand	1
Die Parteien streiten über die Rückzahlung einer Mietkaution.	2
Die Klägerin ist Erbin der am 07.05.2015 verstorbenen Frau S., der Beklagte ist Erbe der verstorbenen Frau M. Frau S. war seit dem 01.10.2004 Mieterin, Frau M. war Vermieterin einer Wohnung im 1. OG des Hauses L.- Straße XX in XXXXX Köln aufgrund Mietvertrages vom 23.09.2004/25.09.2004 (Bl. 5 ff d. A.), auf den wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird.	3
Zu Beginn des Mietverhältnisses zahlt die Mieterin an die Vermieterin eine Mietkaution in Höhe von 869,43 €, die sich bei einer Verzinsung nach dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist auf 902,02 € beläuft. Das Mietverhältnis endete durch fristgemäße Kündigung der Mieterin zum 28.02.2014.	4
Mit Schreiben vom 10.12.2013 beanstandete die Hausverwaltung der Vermieterin, dass der Zustand des Teppichs im Wohnzimmer und in den Dielen der Wohnung so schlecht sei, dass	5

er von der Mieterin gereinigt werden müsse und kündigte an, für die genannte Maßnahmen Angebote einzuholen und nach Absprache mit der Mieterin die Arbeiten auf deren Kosten durchführen zu lassen.

Mit Schreiben vom 12.09.2014, (Bl. 4 d. A.), auf das wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, rechnete die Vermieterin über die Mietkaution ab, wobei der Mieterin unter Verweis auf anliegende Rechnungen mitgeteilt wurde, dass für Renovierungsarbeiten, die Entfernung eines Teppichbodens sowie für die Neuverlegung eines Laminatbodens Kosten in Höhe von ca. 3.900,00 € angefallen seien, die mit der Kautio n verrechnen würden. Zudem übersandte die Vermieterin mit dem Schreiben die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013, wobei sie erklärte, dass die Mieterin den Nachzahlungsbetrag nicht zahlen müsse. 6

Mit Schriftsatz vom 05.10.2015 erklärte der Beklagte die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Zahlung der Kosten für die Verlegung von Laminatboden anstelle des vorhandenen Teppichbodens in der Wohnung in Höhe von insgesamt 2.010,65 € sowie mit einer Nachforderung aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 87,52 €. 7

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Renovierungsvereinbarungen in § 7 sowie § 12 des Mietvertrages unwirksam seien. Die Klägerin behauptet, dass der Teppichboden der Wohnung bei Anmietung bereits vorhanden gewesen sei. Des weiteren ist die Klägerin der Ansicht, dass hinsichtlich des Teppichbodens ein Abzug neu für alt vorzunehmen sei. 8

Die Klägerin beantragt, 9

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 902,02 nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins seit Klagezustellung zu zahlen. 10

Der Beklagte beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Der Beklagte behauptet, dass der Teppichboden im Wohnzimmer und in den Dielen der Wohnung im Oktober 2011 auf Kosten der Vermieterin erneuert worden sei. Bei dem Auszug der Mieterin aus der Wohnung habe sich dieser in einem schlechten Zustand befunden und viele, teils großflächige Flecken aufgewiesen. Bei näherer Betrachtung habe sich dann herausgestellt, dass die Flecken nicht mit einer Reinigung zu beseitigen gewesen seien, so dass ein Austausch des Bodens erforderlich geworden sei. 13

Das Gericht hat die Klage an Frau M. am 07.05.2015 zugestellt. 14

Entscheidungsgründe 15

Die Klage ist zulässig und begründet. 16

Nachdem beide ursprünglichen Parteien nach Rechtshängigkeit verstorben sind, wurde der Rechtsstreit zwischen den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. 17

Die Klage ist auch begründet. 18

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung von 902,02 EUR aus §§ 551, 535 BGB. Die Parteien sind als Erben der ursprünglichen Mietvertragsparteien in die 19

Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eingetreten.

Der Mieter erwirbt aus dem Mietvertrag mit Leistung der Kautionsleistung einen aufschiebend bedingten Anspruch auf deren Rückgewähr bei Beendigung des Mietverhältnisses, wobei die Bedingung eintritt, wenn der Mieter die Mietsache zurückgegeben hat. Der Rückzahlungsanspruch wird nach Ablauf einer angemessenen Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig, innerhalb der der Vermieter sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautionsleistung zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will (BGH NJW 2006, 1422). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Insbesondere war der Kautionsrückzahlungsanspruch der Klägerin fällig. Nach Beendigung des Mietverhältnisses Ende Februar 2014 hatte die Vermieterseite ausreichend Zeit, um zu entscheiden, ob und in welcher Weise sie die Kautionsleistung zur Abdeckung ihrer Ansprüche verwendet.

20

Der Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Rückzahlung der Kautionsleistung ist auch nicht gemäß § 389 BGB infolge der von dem Beklagten bzw. seiner Rechtsvorgängerin erklärten Aufrechnungen erloschen. Die Erklärung der Vermieterin in dem Schreiben vom 12.09.2014, dass die Kautionsleistung mit den aufgeführten Gegenforderungen verrechnet werde, ist als Aufrechnungserklärung auszulegen.

21

Die Aufrechnungserklärung vom 12.09.2014 ist jedoch unwirksam, da sie nicht hinreichend bestimmt war. Da die Aufrechnung mit Gegenforderungen wegen Renovierungskosten in Höhe von ca. 3.900,00 € erklärt wurde, ist bereits nicht ersichtlich, in welcher konkreten Höhe und mit welchen konkreten Gegenforderungen die Aufrechnung erklärt wurde. Soweit auf beiliegende Rechnungen Bezug genommen wurde, ist nicht schlüssig dargelegt, um welche Rechnungen es sich handelte.

22

Die im Prozess mit Schriftsatz vom 05.10.2015 zur Aufrechnung gestellten Forderungen des Beklagten gegen die Klägerin bestehen nicht.

23

Der Beklagte hat unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch gegen die Klägerin auf Zahlung von 2.010,65 € wegen den Kosten für den Ersatz eines Teppichbodens durch einen Laminatboden. Ein solcher Anspruch ergibt sich weder aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281, 535 BGB noch aus §§ 280 Abs. 1, 535 BGB.

24

Ein Anspruch des Beklagten gegen die Klägerin auf Zahlung von 2.010,65 € aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281, 535 BGB besteht nicht, da die Vermieterin der Mieterin keine Frist nach § 281 Abs. 1 BGB zur Beseitigung der behaupteten Flecken auf dem Teppichboden gesetzt hat. Letztlich kann dahinstehen bleiben, ob die Vereinbarungen der Mietvertragsparteien in § 7 sowie § 12 des Mietvertrages zu den Renovierungsverpflichtungen der Mieterin wirksam waren und ob eine Teppichreinigung zu den danach geschuldeten Schönheitsreparaturen gehört, da selbst dann, wenn die Mieterin zu einer Reinigung des Teppichbodens im Rahmen der vorzunehmenden Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen wäre, erforderlich gewesen wäre, nach § 281 Abs. 1 BGB eine Frist zur Vornahme der Arbeiten zu setzen. Eine solche Fristsetzung ist hier nicht erfolgt, sondern vielmehr hat die Hausverwaltung der Vermieterin mit Schreiben vom 10.12.2013 erklärt, dass sie entsprechende Angebote von Firmen für eine Reinigung einholen und eine entsprechende Beauftragung auf Kosten der Mieterin vornehmen werde.

25

Ein Anspruch des Beklagten gegen die Klägerin auf Zahlung von 2.010,65 € ergibt sich auch nicht aus §§ 280 Abs. 1, 535 BGB.

26

Der Beklagte hat eine Pflichtverletzung der Mieterin durch eine Beschädigung des Teppichbodens in der Wohnung bereits nicht hinreichend substantiiert dargetan. Der pauschale Vortrag, dass sich der Teppichboden in einem schlechten Zustand befunden habe und viele, teils großflächige Flecken aufgewiesen habe, ist insofern nicht ausreichend zur Darstellung einer konkreten Beschädigung des Teppichbodens. Insofern ist weder ersichtlich, an welchen Stellen des Teppichbodens sich Flecken befunden haben sollen noch welche Größe diese aufgewiesen haben sollen. Im Hinblick auf das Bestreiten der Flecken durch die Klägerin hätte der Beklagte die Beschädigungen näher beschreiben müssen, um der Klägerin überhaupt ein konkretes Bestreiten zu ermöglichen.	
Zudem ist der geltend gemachte Schaden der Höhe nach bereits nicht schlüssig dargetan. Es ist nicht schlüssig dargelegt worden, dass ein Austausch des gesamten Teppichbodens durch einen Laminatboden erforderlich war, insbesondere dass die von dem Beklagten behaupteten Flecken des Teppichbodens einen Austausch des gesamten Teppichbodens notwendig gemacht haben. Auch zur schlüssigen Darstellung der Erforderlichkeit des Austausches des gesamten Teppichbodens wäre erforderlich gewesen, die behaupteten Flecken konkret darzustellen (vgl. LG Köln, Urt. v. 28.01.1988 – 6 S 260/87). Anderenfalls kann nicht beurteilt werden, ob der Austausch des gesamten Teppichbodens aufgrund der behaupteten Flecken erforderlich war. Im Hinblick darauf, dass die Vermieterseite zunächst selbst davon ausging, dass die Flecken durch eine Reinigung entfernt werden könnten, wäre zudem erforderlich gewesen, konkret darzulegen, welche Reinigungsbemühungen die Vermieterseite diesbezüglich erfolglos unternommen hat.	28
Der Beklagte hat auch keinen Anspruch gegen die Klägerin auf Zahlung von 87,52 € aus §§ 556, 535 BGB i.V.m. der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013.	29
Einem Anspruch des Beklagten steht bereits entgegen, dass dieser nach § 397 Abs. 1 BGB auf die entsprechende Forderung mit Schreiben vom 12.09.2014 verzichtet hat. Mit dem Schreiben vom 12.09.2014, in dem die Vermieterin ausführte, dass die Mieterin die entsprechende Nachforderung aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung nicht begleichen müsse, hat die Vermieterin gegenüber der Mieterin ein Angebot auf Abschluss eines Erlassvertrages gemacht, welches die Mieterin durch ihr Schweigen konkludent angenommen hat. Zur Annahme eines Angebots auf einen unentgeltlichen Erlass einer Forderung genügt in der Regel das bloße Schweigen (Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Auflage 2014, § 397 Rn. 5). Anhaltspunkte für eine entgegengesetzte Annahme bestehen im hiesigen Fall nicht.	30
Der tenorierte Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Zahlung von Verzugszinsen ergibt sich aus §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB.	31
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.	32
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO i.V.m. § 709 S. 1, S. 2 ZPO.	33
Der Streitwert wird auf 989,54 € (902,02 € zzgl. Hilfsaufrechnung in Höhe von 87,52 €) festgesetzt.	34
Rechtsbehelfsbelehrung:	35
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	36

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	37
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	38
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.	39
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	40
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.	41
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	42
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.	43
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.	44