
Datum: 18.01.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 457/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0118.209C457.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne Tatbestand gem. § 313 a ZPO.

1

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

2

Die Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht aufgrund des Mietvertrages i.V.m. der dortigen Sicherungsabrede gegen die Beklagten ein Zahlungsanspruch in Höhe von 581,30 € nicht zu.

3

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter gegen den Vermieter einen aus dem Mietvertrag in Verbindung mit der darin enthaltenen Sicherungsabrede folgenden Anspruch auf Rückgabe einer als Mietsicherheit geleisteten Barkaution, soweit der Vermieter nicht mit berechtigten Ansprüchen aufgerechnet hat.

4

Der Rückzahlungsanspruch des Klägers ist infolge der von den Beklagten erklärten Aufrechnung gem. §§ 387, 389 BGB in Höhe von 581,30 € erloschen. Die Beklagten haben die Voraussetzungen einer aufrechenbaren Gegenforderung hinreichend dargetan.

5

Den Beklagten stand – bis zum Zeitpunkt der Aufrechnung – ein fälliger Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten für das Jahr 2014 zu. Entgegen der Ansicht des Klägers ist der Anspruch nicht verfristet i.S.d. § 556 Abs. 3 BGB.

6

Nach dem unwidersprochen gebliebenen und damit gem. § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden geltenden Vorbringen der Beklagten erfolgte die erste Abrechnung für 2014 am 18.12.2015. Ebenfalls unwidersprochen behaupten die Beklagten, die Abrechnung sei dem Kläger noch

7

im Jahr 2015 zugegangen. Der Kläger ist diesem Vortrag der Beklagten nicht mehr entgegengetreten, so daß davon auszugehen ist, daß er ihn nicht bestreiten will. Unschädlich ist, daß die zugunsten des Klägers korrigierte Abrechnung am 08.03.2016 und somit nach Ablauf der Ausschußfrist des § 556 Abs. 3 BGB erstellt wurde. Denn der in der ursprünglichen Abrechnung enthaltene Fehler hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes konnte auch nach Ablauf der Ausschußfrist korrigiert werden (BGH, Urteil vom 17. November 2004 - VIII ZR 115/04).

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 8

Streitwert: 581,30 € 9

Rechtsbehelfsbelehrung: 10

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 11

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 12

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 13

Im vorliegenden Fall ist weder der Wert des Beschwerdegegenstandes überschritten noch besteht Veranlassung die Berufung zuzulassen. 14

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. 15

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 16

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. 17

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 18