

---

**Datum:** 07.06.2017  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt.214  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 214 C 219/16  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2017:0607.214C219.16.00

---

**Rechtskraft:** rechtskräftig

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 277,64 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.06.2016 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 85% und die Beklagte zu 15%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien dürften jeweils die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

---

**Tatbestand**

Unter dem 08.10.2015 unterzeichneten die Beklagte als Mieterin und die Klägerin als Vermieterin einen Mietvertrag (Bl. 16 ff. d.A.) über die Dachgeschosswohnung im Haus C.- 0, 00000 Köln zu einem monatlichen Mietzins von insgesamt 575,00 Euro (Grundmietzins: 435,00 Euro, Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung: 145,00 Euro), die die Beklagte am 08.10.2015 bezog. Der Vertragsunterzeichnung lag eine Wohnungsbewerbung der Beklagten zugrunde, in der sie fälschlich angab, bei der Firma L. in D. zu arbeiten, und der sie drei – gefälschte – Gehaltsabrechnungen (Bl. 25 ff. d.A., Bl. 28 d.A.) beifügte, um ihre Bonität darzulegen. Nachdem die Klägerin u.a. von der Fälschung der Gehaltsabrechnungen erfuhr,

1

2

erklärte sie mit Schreiben vom 02.11.2015 (Bl. 29 f. d.A.) die Anfechtung des Vertrags, erklärte vorsorglich die fristlose Kündigung und forderte die Beklagte – zunächst fruchtlos - zur Räumung der Wohnung auf.

Unter dem 13.11.2015 erhob die Klägerin Räumungsklage gegen die Beklagte beim Amtsgericht Köln (227 C 239/15). Am 30.11.2015 zog die Beklagte aus der streitgegenständlichen Wohnung noch vor Rechtshängigkeit der Räumungsklage aus. Mit Schriftsatz vom 01.12.2015 nahm die Klägerin die Klage zurück. 3

Mit der vorliegenden Klage begehrt sie die Erstattung folgender Positionen: 4

1.) Reparaturkosten für Türen und Wände gem. Rechnung der 5

Firma F. vom 21.12.2015 (Bl. 31 d.A.), sowie gem. Fotos (Bl. 66 ff. d.A.) entsprechend der Beschreibung im Schriftsatz vom 22.02.2017 Seite 2 (Bl. 62 d.A.): 6

160,56 Euro 7

2.) Alurahmen für das Namensschild an der Haustür gem. Rechnung 8

der Firma T. vom 10.12.2015 (Bl. 32 d.A.): 9

12,30 Euro 10

3.) Fahrtkosten für Ziffer 2.): 11

10,00 Euro 12

4.) Maklerkosten des bei der Vermietung eingeschalteten Immobilienmaklers U. gem. Rechnung vom 08.10.2015 (Bl. 33 d.A.): 13

517,65 Euro 14

5.) Anwaltskosten für die ausgesprochene Kündigung gem. 15

Rechnung vom 02.11.2015 (Bl. 34 d.A.): 16

571,44 Euro 17

6.) Rechtsverfolgungskosten der Räumungsklage: 18

a.) Anwaltsgebühren gem. Rechnung 19

vom 18.03.2016 (Bl. 35 d.A.): 20

297,62 Euro 21

b.) Gerichtskosten gem. Rechnung 22

vom 08.03.2016 (Bl. 36 d.A.): 23

165,00 Euro 24

7.) Melderegisterauskunftskosten wegen Nichtmitteilung 25

26

der neuen Anschrift durch die Beklagte (Bl. 37 d.A.):		
	7,00 Euro	27
8.) Fahrtkosten zur Einholung der Melderegisterauskunft:		28
	10,00 Euro	29
9.) Grundmieten für die Monate Dezember 2015 bis		30
Februar 2016:	<u>1.305,00 Euro</u>	31
	3.056,66 Euro	32
Nach Abzug der Kautions nebst Zinsen in Höhe von 1.305,07 Euro begehrt die Klägerin mit der Klage noch die Zahlung eines Betrags von 1.751,59 Euro.		33
Mit vorgerichtlichem Schreiben vom 18.03.2016 (Bl. 38 f. d.A.) forderte die Klägerin die Beklagte zum Ausgleich des vorbezeichneten Zahlungsbetrags nebst vorgerichtlicher Anwaltskosten (Bl. 39 d.A.) unter fruchtloser Fristsetzung zum 08.06.2016 auf.		34
Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe bei ihrem Auszug aus der Wohnung Türen und Wände beschädigt, wie auf den eingereichten Fotos abgebildet. Auch habe sie den Alurahmen für das Namensschild an der Haustür entwendet. Niemand anderes, außer ihr, habe Anlass gehabt, mit dem Namensschild auch den Alurahmen zu entfernen. Sie habe anlässlich ihres Auszuges den Alurahmen abgeschraubt und das Namensschild und den Alurahmen weggenommen.		35
Sie ist der Auffassung, die Beklagte habe ihr insbesondere auch die Maklerkosten zu ersetzen. Sie könne sich wegen ihres Eingehungsbetrugs nicht darauf berufen, es bestünde keine Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision.		36
Des Weiteren habe die Beklagte die Grundmieten für die Monate Dezember 2015 bis Februar 2016 zu zahlen, und zwar als Mietausfallschaden. Hierzu behauptet sie unter Bezugnahme auf den Tätigkeitsnachweis des Maklers U. (Bl. 75 ff. d.A.), die Wohnung habe erst nach dem 01.03.2016 neu vermietet werden können. Sie meint, die Mietersuche habe erst nach Rückgabe der Schlüssel gestartet werden können und die Mieter hätten ihrerseits eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten.		37
Die Klägerin beantragt,		38
1.) die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.751,59 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 09.06.2016 zu zahlen.		39
2.) die Beklagte zu verurteilen, an sie als Nebenforderung 255,85 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.06.2016 zu zahlen.		40
Die Beklagte beantragt,		41
die Klage abzuweisen.		42
Die Beklagte bestreitet mit Nichtwissen, dass es beim Auszug zu Beschädigungen an Türen und Wänden gekommen sei, ebenso die Erforderlichkeit der geltend gemachten Arbeiten.		43

Ebenfalls mit Nichtwissen bestreitet sie, dass die vorgelegten Fotos das streitgegenständliche Mietobjekt betreffen und den Zustand unmittelbar nach ihrem Auszug darstellen. Sie und ihre Umzugshelfer hätten jedenfalls keine Beschädigungen verursacht und auch keine festgestellt. Sie ist der Ansicht, es sei eine Fristsetzung zur Beseitigung erforderlich gewesen, die – wie unstreitig - nicht erfolgt sei.

Die Melderegisterauskunftskosten seien infolge ihrer telefonischen Erreichbarkeit nicht erforderlich gewesen. 44

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen. 45

## Entscheidungsgründe 46

Die Klage ist in Höhe von **277,64 Euro** nebst einem Teil der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren sowie einem Teil der Zinsen begründet, im Übrigen – überwiegend - unbegründet. 47

Der Klägerin steht – nach Verrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten in Höhe von **1.305,07 Euro** – gegen die Beklagte lediglich noch eine Schadensersatzforderung von 277,64 Euro zu. Insgesamt, d.h. vor Verrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten, beläuft sich der Schadensersatzanspruch der Klägerin auf **1.582,71 Euro**. 48

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erstattung der für die Kündigung entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von **517,44 Euro** gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB. Da die Beklagte die Klägerin bei der Anbahnung des von den Parteien unterzeichneten Mietvertrags über ihre Vermögensverhältnisse getäuscht hat, hat sie eine vorvertragliche Pflicht verletzt und dadurch die Kündigung und die der Klägerin hierfür entstandenen Anwaltskosten verursacht. Diese – in der Höhe zutreffend berechneten - Rechtsanwaltskosten hat sie der Klägerin zu erstatten. 49

Die Klägerin hat gegen die Beklagte des Weiteren einen Anspruch auf Erstattung der im Zuge der zurückgenommenen Räumungsklage veranlassten Rechtsanwaltskosten in Höhe von **297,62 Euro** und Gerichtskosten in Höhe von **165,00 Euro** gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Die Beklagte ist ihrer unverzüglichen Räumungsverpflichtung nach Ausspruch der Anfechtung und fristlosen Kündigung mit Schreiben vom 02.11.2015 nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgekommen, sodass sie Veranlassung zur Einreichung der Räumungsklage gegeben hat. Deren Kosten hat sie der Klägerin zu erstatten. 50

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für Beschädigungen von Türen und Wänden bei Auszug in Höhe von **160,65 Euro** gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Die Klägerin hat durch Vorlage von Fotos (Bl. 66 – 72 d.A.) ihren Vortrag konkretisiert, die Beklagte habe die im Schriftsatz vom 22.02.2017 (Bl. 62 d.A.) näher konkretisierten Türrahmen und Wände beschädigt. Bei den auf den Fotos ersichtlichen Schäden handelt es sich auch nicht um solche, die auf Abnutzung der Mietsache infolge vertragsgemäßen Gebrauchs beruhen, sondern ersichtlich um schuldhaft verursachte Schäden, für deren Verursachung der jeweilige Mieter einzustehen hat. Das Bestreiten der Schäden und deren Verursachung mit Nichtwissen durch die Beklagte ist gemäß § 138 Abs. 4 ZPO unbeachtlich und infolgedessen als unstreitig anzusehen. Gemäß § 138 Abs. 4 ZPO ist eine Erklärung mit Nichtwissen nur über Tatsachen zulässig, die weder eigene 51

Handlungen der Partei noch Gegenstand ihrer eigenen Wahrnehmung gewesen sind. Da die Beklagte Mieterin der streitgegenständlichen Wohnung war, kannte sie diese. Aus diesem Grunde hätte sie sich durchaus konkret dazu verhalten können und müssen, ob die auf den Ablichtungen abgebildeten Türrahmen diejenigen sind, die sich in der von ihr bewohnten Wohnung befunden haben und die auf den Fotos ersichtlichen Schäden bei Rückgabe der Wohnung vorhanden waren oder nicht. Hierauf hat sowohl das Gericht in beiden Verhandlungsterminen als auch die Klägerseite im Schriftsatz vom 25.04.2017 hingewiesen. Einer Fristsetzung nach § 281 BGB bedurfte es nicht (vgl. hierzu ausführlich Schmidt-Futterer/*Strey*, 12. Aufl. 2015, § 546a BGB Rz. 83).

Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die eingeholte Melderegisterauskunft in Höhe von **7,00 Euro** gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Die Beklagte hat durch ihr pflichtwidriges Verhalten die prozessuale Durchsetzung ihrer Ansprüche durch die Klägerin veranlasst. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Zustellung im Prozess durfte die Klägerin eine entsprechende Melderegisterauskunft einholen, zumal die Beklagte ihr nach Herausgabe der Wohnung unstreitig keine aktuelle Anschrift mitgeteilt hatte. Hierzu wäre sie aber zur Sicherstellung der weiteren Abwicklung des Mietverhältnisses (Kautionsabrechnung, Betriebskostenabrechnung) verpflichtet gewesen. Auf eine telefonische Erfragung der Anschrift bei der Beklagten musste die Klägerin sich nicht verweisen lassen. 52

Einen weiteren Schadensersatzanspruch im Zusammenhang mit der Einholung der Melderegisterauskunft auf Erstattung von Fahrtkosten in Höhe von **10,00 Euro** hat die Klägerin indes nicht. Es ist nicht ersichtlich, dass im Zuge der Einholung der Melderegisterauskunft Fahrten der Klägerin erforderlich geworden wären und welche Wegstrecken diese betroffen hätten. Entsprechendes hat die Klägerin auch nicht dargelegt. Für eine Schätzung fehlt jede Schätzgrundlage. Gegen den Anfall von Fahrtkosten für die Einholung der Melderegisterauskunft spricht im Übrigen auch, dass sich letztere auf ein Schreiben der Klägerin vom 10.05.2016 bezieht und an die Postanschrift der Klägerin adressiert ist, sodass viel dafür spricht, dass die Einholung schriftlich erfolgte und Fahrtkosten gar nicht angefallen wären, wodurch die Klägerin auch ihrer Schadensminderungspflicht Genüge getan hätte. 53

Ein Mietausfallschaden in Höhe von **435,00 Euro** steht der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1 BGB lediglich für den Monat Dezember 2015, hingegen nicht auch für die Monate Januar und Februar 2016 in Höhe von weiteren **870,00 Euro** zu. Hat der Vermieter – wie im vorliegenden Fall – wegen einer Vertragsverletzung des Mieters gekündigt, so hat er Anspruch auf Ersatz des durch die Kündigung kausal entstandenen Schadens (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 542 BGB Rz. 102). Ein Mietausfall entsteht, wenn der Mieter auszieht und die Räume nicht sofort weitervermietet werden können. Hier kann der Vermieter grundsätzlich denjenigen Betrag ersetzt verlangen, den der gekündigte Mieter beim Fortbestand des Mietvertrags hätte zahlen müssen. Dabei darf der Vermieter mit seinen Bemühungen um die Weitervermietung zuwarten, bis das Objekt zurückgegeben worden ist (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 542 BGB Rz. 106, 109). Im Streitfall trägt allerdings der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass infolge der Kündigung ein Mietausfall entstanden ist. Ist der Mietausfall – wie vorliegend behauptet – auf fehlende Mietinteressenten zurückzuführen, so muss der Vermieter darlegen und unter Beweis stellen, dass er das Mietobjekt unverzüglich nach der Rückgabe zur Weitervermietung angeboten hat und dass keine oder nur ungeeignete Interessenten auf das Angebot reagiert haben (Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 542 BGB Rz. 106). 54

Unter Anwendung der vorstehenden Grundsätze kann die Klägerin lediglich die Miete für den Monat Dezember 2015 von der Beklagten erstattet verlangen. Da die Beklagte das Mietobjekt erst am 30.11.2015 zurückgegeben hat, war es der Klägerin erst ab Dezember 2015 möglich, sich um Mietinteressenten zu bemühen, sodass das Mietobjekt aus diesem Grunde auch nicht bereits zum Dezember 2015 weitervermietet werden konnte. Entsprechend hat die Beklagte den Mietausfallschaden der Klägerin für den Monat Dezember 2015 zu tragen.

Für die Monate Januar 2016 und Februar 2016 gilt dies demgegenüber nicht. Denn nach Rückgabe des Objekts hätte es der Klägerin obliegen, sich bereits im Dezember 2015 um einen Mietinteressenten jedenfalls für Januar 2016 zu bemühen. Entgegen der ihr obliegenden Darlegungslast hat die Klägerin hingegen nicht hinreichend substantiiert dargelegt, das Mietobjekt unverzüglich nach der Rückgabe zur Weitervermietung angeboten zu haben und dass keine oder nur ungeeignete Interessenten auf das Angebot reagiert hätten. Die bloße Überreichung eines „Tätigkeitsnachweises“ des Maklers nebst entsprechenden Beweisantritts reicht insoweit nicht. Zum einen ersetzt ein Beweisantritt nicht den erforderlichen Sachvortrag, der fehlt. Zum anderen obliegt es nicht dem Gericht, sich aus einem 26-seitigen Tätigkeitsnachweis den relevanten Sachvortrag herauszusuchen. Darüber hinaus ergibt sich aus dem „Tätigkeitsnachweis“ auch nicht, welche Aktivitäten der Makler konkret vorgenommen hat, welche Interessenten sich jeweils gemeldet hatten und woran eine Vermietung jeweils gescheitert sein soll. Auf die fehlende Substantiierung haben im Übrigen auch die Beklagte sowie das Gericht in beiden Verhandlungsterminen hingewiesen. Der Beweisantritt vermag schlüssigen Sachvortrag nicht zu ersetzen. Eine Vernehmung des Maklers U. stellte einen unzulässigen Ausforschungsbeweis dar.

56

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten für einen entfernten Alurahmen am Klingelschild in Höhe von **12,50 Euro** nebst **10,00 Euro** Fahrtkosten gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Der Klägerin obliegt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Beklagte den Alurahmen weggenommen hat. Dieser Darlegungslast genügt der Vortrag der Klägerin nicht. Denn der entsprechende Vortrag der Klägerin beruht lediglich auf einer Vermutung. Es mag zwar nahe liegen, dass die Beklagte das mit ihrem Namen versehene Klingelschild entfernt hat. Eine entsprechende Beobachtung hat die Klägerin aber weder vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Da das Klingelschild indes allgemein zugänglich ist, kann aus dem Umstand, dass das Klingelschild nebst Alurahmen nach dem Auszug der Beklagten fehlte, nicht zwingend darauf geschlossen werden, dass es die Beklagte war, die den Alurahmen weggenommen hätte. Für eine Beweislastumkehr besteht kein Raum. Auch der Zeuge U. war nicht zu vernehmen, weil der Beweisantritt ins Blaue hinein erfolgte und eine Beweisaufnahme einem Ausforschungsbeweis gleich käme. Es fehlt jeder Vortrag dazu, wann der Zeuge die Beklagte gesehen haben will, wie sie den Alurahmen abgeschraubt und mitgenommen haben soll, worauf bereits die Beklagte zutreffend hingewiesen hat.

57

Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch keinen Anspruch auf Erstattung von Maklerkosten in Höhe von **571,44 Euro** gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Der Klägerin ist insoweit kein Schaden entstanden. Denn die wirksame Anfechtung des vermittelten Vertrags lässt den Provisionsanspruch des Maklers entfallen (vgl. Palandt/*Sprau*, 76. Aufl. 2017, § 652 BGB Rz. 36; BGH, Urteil vom 08.05.1980 – IVa ZR 1/80). Entsprechend war die Klägerin nicht verpflichtet, die Maklerkosten an den Makler zu zahlen. Sofern sie diese bereits gezahlt hat, steht ihr gegen den Makler ein Anspruch auf Rückerstattung zu. Dafür, dass die Klägerin diesen Anspruch auf Rückerstattung nicht verwirklichen könnte, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Hierauf käme es allerdings auch nicht an, weil dies in den Risikobereich der Klägerin fiele, die sich ihren Vertragspartner frei ausgewählt hat und auch dessen

58

Insolvenzrisiko für etwaige Ansprüche trägt. Die Klägerin hat ihren Rückerstattungsanspruch gegen den Makler auch nicht wirksam an die Beklagte abgetreten. Denn auch eine Abtretung kommt nur durch Angebot und Annahme zustande. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Beklagte die durch die Klägerin erklärte Abtretung ihres Rückerstattungsanspruchs gegen den Makler angenommen hätte, zumal sie dies mit Schriftsatz vom 12.04.2017 ausdrücklich abgelehnt hat, bzw. dass sie hierzu verpflichtet gewesen wäre.	59
Der Zinsanspruch folgt aus den §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1 BGB.	59
Ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten sowie von Zinsen hierauf besteht gemäß §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1 BGB nicht, weil es sich bei dem anwaltlichen Schreiben vom 18.05.2016 um die verzugsbegründende Mahnung handelt, deren Kosten nicht erstattungsfähig sind.	60
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.	61
Streitwert:           1.751,59 Euro	62
<b>Rechtsbehelfsbelehrung:</b>	63
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	64
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	65
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	66
Die Berufung muss <b>innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung</b> 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.	67
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	68
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.	69
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	70