
Datum: 04.12.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 305/18
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:1204.205C305.18.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO). 1

Entscheidungsgründe: 2

Die zulässige Klage ist unbegründet. 3

Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 422,39 €. 4

Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht aus § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB. 5

Danach kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Die Verzugsvoraussetzungen richten sich nach § 286 ff. BGB. Gem. § 286 Abs. 1 BGB setzt der Verzug des Vermieters grundsätzlich eine Mahnung des Mieters voraus. 6

Eine solche Mahnung ist unstreitig nicht erfolgt. Hat der Mieter einen fälligen und durchsetzbaren Anspruch auf Mängelbeseitigung, kommt der Vermieter in den Fällen des § 286 Abs. 2 BGB bei Vertretenmüssen auch dann in Verzug, wenn ausnahmsweise eine Mahnung entbehrlich ist. Eine Mahnung ist nach § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB unter anderem dann entbehrlich, wenn aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der sofortige Eintritt des Verzuges gerechtfertigt ist. 7

Vorliegend ist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der sofortige Verzugseintritt nicht gerechtfertigt. Der Kläger hat vorgetragen, dass er das Schloss um 22:30 Uhr nicht habe öffnen können. Zu dieser Zeit wäre es dem Kläger noch zumutbar gewesen, jedenfalls zu versuchen, die Beklagten telefonisch zu informieren. Denn ein Handy hatte er bei sich. An dieser Bewertung ändert auch eine etwaige Werbung des Schlüsseldienstes nichts. Denn die Beklagten haben vom Kläger unbestritten vorgetragen, dass es im Haus ein schwarzes Brett gibt, an dem die offiziellen Informationen an die Bewohner zu finden sind. Die Werbung des Schlüsseldienstes war nicht an diesem Brett befestigt.

Ein Anspruch des Klägers folgt auch nicht aus § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB. Danach kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Die umgehende Beseitigung des Mangels muss für den Bestand der Mietsache objektiv notwendig sein. Dies würde in Betracht kommen, wenn das Schloss nicht schließbar wäre. Vorliegend war jedoch eine Öffnung nicht möglich. Die Beseitigung dieses Mangels stellt keine für den Bestand der Mietsache objektiv notwendige Maßnahme dar. 9

Auch eine andere Anspruchsgrundlage kommt nicht in Betracht. Insbesondere ist § 539 Abs. 1 BGB nicht einschlägig. Danach kann der Mieter vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen. Aufwendungen sind freiwillige Vermögensopfer des Mieters auf die Mietsache. Die Kosten des Schlüsseldienstes stellen keine freiwilligen Vermögensopfer dar. 10

Mangels begründeten Hauptanspruchs hat der Kläger keinen Zinsanspruch aus §§ 288, 286 BGB. Ebenso scheidet der Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Anwaltskosten gemäß §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB aus. 11

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO. 12

Der Ausspruch der vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 13

Die Berufung wird nicht zugelassen, weil die Rechtssache ihre Entscheidung allein aus den Umständen des vorliegenden Falles gefunden hat und somit weder grundsätzliche Bedeutung besitzt noch die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern, § 511 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 ZPO. 14

Der Streitwert wird auf 422,39 EUR festgesetzt. 15

Rechtsbehelfsbelehrung: 16

A) Da mit dieser Entscheidung für keine Partei die zur Eröffnung der Berufung führende Beschwer von über 600,00 EUR erreicht ist, hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen die Zulassung der Berufung zu prüfen, § 511 Abs. 4 ZPO. Die Berufung ist danach nicht zuzulassen gewesen, weil die Rechtssache ihre Entscheidung allein aus den Umständen des vorliegenden Falles gefunden hat und somit weder grundsätzliche Bedeutung besitzt oder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern, § 511 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 ZPO. 17

Gegen dieses Urteil ist ein Rechtsmittel nicht zulässig, weil keine der Parteien durch dieses Urteil hinsichtlich eines Werts von über 600,00 EUR beschwert ist und das Gericht die Berufung auch nicht zugelassen hat, § 511 Abs. 2 Nr. 1 , 2 ZPO.

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. 19

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. 20

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 21

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de. 22