
Datum: 15.11.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 256/18
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:1115.221C256.18.00

Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an die Beklagten als Gesamtgläubiger 1.382,49 € zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszins seit dem 31.8.18. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 78% und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 22%
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500 €.

Tatbestand

Der Kläger war Mieter, die Beklagten als Erbengemeinschaft Vermieter einer Wohnung im Hause E.-str., Köln. Zu Beginn des Mietverhältnisses zahlte der Kläger eine Kautions- 1
von 360 €, auf die im Mietzeitraum 18,91 € Zinsen anfielen. Das Mietverhältnis endete am 31.6.2017. 2
Der Kläger zog aber nicht aus, vielmehr wurde ein gerichtlicher Räumungsvergleich geschlossen und der Auszug zum 30.4.2017 vereinbart. Am 27.4.2017 (Bl. 55) bat der Kläger um Abschluss eines neuen Mietvertrags. Hierauf antworteten die Beklagten mit einem Schreiben vom Folgetag (Bl. 56), dass im Briefkopf den Beklagten zu 4) aufführte, mit dem Zusatz „für die Erbengemeinschaft“. Darin boten die Beklagten dem Kläger an, mit der Räumung bis zum 1.7.2017 zuzuwarten, falls er die laufende Nutzungsentschädigung zahlt sowie ausstehende Strom-/Wasserrechnungen aus dem Zeitraum 2015 bis 2017 in Höhe von 1.588,46 €. Der Kläger antwortete darauf am 3.5.2017 mit den Worten „Hiermit akzeptiere ich

ihr Angebot aus dem betreffenden Schreiben“ (Bl. 57). Der Beklagte zog aus und übergab am 3.7.2017 die Schlüssel. Die vorgenannten Rechnungen betreffende Nebenkosten bezahlte er nicht. Zusätzlich verlangen die Beklagten weitere 365,44 € für die Schlussabrechnung von Wasser und Strom (Bl. 61f.). Die Kläger verlangt seine Kautionsnebst Zinsen zurück. Die Beklagten rechnen diese mit den ausstehenden Nebenkosten auf und verlangen im Wege der Widerklage den Überschuss vom Kläger.

Der Kläger ist der Ansicht, der Beklagte zu 4) habe keine Vollmacht gehabt, die Erbgemeinschaft bei dem Schreiben vom 28.4.2017 zu vertreten. Ein Anerkenntnis sei in der Folge auch deswegen nicht möglich gewesen, weil die Abrechnungen formell nicht ordnungsgemäß gewesen seien. Es sei deswegen „kein Raum für ein Anerkenntnis“.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 378,91 € zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 1.1.2018 sowie die Bezahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 83,54 €.

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung

und widerklagen

den Kläger zu verurteilen, an die Beklagten als Gesamtgläubiger 1.885,82 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 31.8.2018 zu zahlen.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Das Kautionsguthaben von 378,91 € ist durch Aufrechnung mit Gegenansprüchen der Beklagten aus dem außergerichtlichen Vergleich der Parteien vom 28.4./3.5.2017 erloschen, §§ 378, 389 BGB.

Denn durch den Briefwechsel unter den oben genannten Daten wurde eine Vereinbarung geschlossen, dass der Kläger bis zum 31.5.2017 einen Betrag von 1.588,46 € „zahlen“ würde (so der Wortlaut der Vereinbarung), wenn die Beklagten im Gegenzug bis zum 1.7.2017 auf die Zwangsräumung verzichten. Durch diese Vereinbarung wurde im Wege gegenseitigen Nachgebens der Streit über das Bestehen der Forderungen beigelegt. Dem Kläger hilft es nicht, wenn er meint, ein Anerkenntnis sei deswegen nicht möglich gewesen, weil die zugrundeliegenden Abrechnungen formell unwirksam gewesen seien. Das wäre nur dann der Fall, wenn er sich im Vergleich selbst vorbehalten hätte, die Rechtmäßigkeit der Umlagen noch zu prüfen. Das war aber nicht der Fall, so dass die Parteien mit der Vereinbarung die nachträgliche Geltendmachung von Einwänden gegen die Rechnungsgrundlage ausgeschlossen haben. Der Vergleich stellt somit hinsichtlich der Nachforderungen ein abstraktes Schuldanerkenntnis auf. Das ist selbst dann nicht unangemessen, wenn die Abrechnungen tatsächlich formell unwirksam waren. Denn der Kläger erhielt dafür – auf seine ausdrückliche Bitte hin – eine Gegenleistung in Form des Verzichts auf die

Räumungsvollstreckung, die ihm sonst nicht zugestanden hätte.

Aus dem vom Kläger zitierten Urteil BGH, Urteil vom 11. 11. 2008 - VIII ZR 265/07 ergibt sich nichts anderes. Es bezieht sich auf eine vollständig andere Fallgestaltung. Darin ist lediglich festgestellt worden, dass die vorbehaltlose Bezahlung einer Rechnung für sich genommen nicht die Annahme Anerkenntnisses der beglichenen Forderung rechtfertigt (BGH NJW 2009, 580, beck-online). Das hat mit der hiesigen Frage der Auslegung einer Vereinbarung nichts zu tun. 16

Die Erbengemeinschaft ist beim Abschluss der Vereinbarung auch ordnungsgemäß vertreten worden (§§ 2038ff. BGB). Der Beklagte zu 4) handelte ausdrücklich im Namen der Erbengemeinschaft. Ob er auch eine vorher erteilte Vertretungsmacht hatte, ist streitig. Darauf kommt es aber nicht an. Denn selbst wenn das nicht der Fall wäre, dann wäre das Handeln des Beklagten zu 4) auch den Beklagten zu 1) bis 3) zuzurechnen. Denn gem. § 177 BGB hängt die Wirksamkeit des Vertrags für und gegen den Vertretenen von dessen Genehmigung ab, wenn der Vertreter ohne Vertretungsmacht handelt. Eine solche Genehmigung liegt vor. Sie wurde durch die Beklagten zu 1) bis 3) spätestens dadurch erteilt, dass der Prozessvertreter der Beklagten vortrug, es sei „das von den Beklagten unterbreitete Angebot“ durch den Kläger angenommen worden (Bl. 48 der Akte). Durch diesen Vortrag haben die Beklagten zum Ausdruck gebracht, dass sie das Vergleichsangebot des Beklagten zu 4) billigten und gegen sich gelten lassen wollten. Die Erklärung ist dadurch als von Anfang an wirksam zu behandeln. Das Handeln des Beklagten zu 4) war auch noch genehmigungsfähig, so dass die Genehmigung auch noch im Prozess erfolgen konnte. Denn für die Genehmigung gilt grundsätzlich keine Frist (Staudinger/Eberhard Schilken (2014) BGB § 177, Rn. 13). Anders ist dies nur in dem Ausnahmefall, dass der Erklärungsgegner hierzu auffordert (vgl. § 177 Abs. 2 BGB). Das ist aber vorliegend nicht der Fall gewesen. 17

Die Widerklage ist unzulässig hinsichtlich der Kosten für die Zwangsräumung. Die Beklagten haben dafür kein Rechtsschutzbedürfnis, weil es einen einfacheren Weg gibt, die Kosten geltend zu machen, als durch ein erneutes Erkenntnisverfahren. Denn für die Kosten der Zwangsvollstreckung, um welche es sich gem. der Kostennote vom 31.7.2017 (Bl. 64) handelt, ist in § 788 ZPO geregelt, dass sie zusammen mit der Zwangsvollstreckung beizutreiben sind. Ein besonderer Titel ist entbehrlich. Die Beitreibung geschieht im Wege der Mitvollstreckung, dh das Vollstreckungsorgan hat die Kosten einzuziehen: so der Gerichtsvollzieher nötigenfalls durch Pfändung und Versteigerung beweglicher Sachen oder der Rechtspfleger durch Aufnahme der Kosten in einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss (MüKoZPO/Schmidt/Brinkmann ZPO § 788 Rn. 34-35, beck-online). 18

Die Widerklage ist in folgender Höhe begründet: 19

Anerkannte Rechnungsbeträge	1.588,46 €	
Schlussrechnung vom 4.7.2017	172,94 €	
Kosten für Räumungsauftrag	0,00 €	
./ Kautionsguthaben	-378,91 €	
begründete Widerklage	1.382,49 €	

 20

Zum Anspruch auf die anerkannten Rechnungsbeträge wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. 21

Hinsichtlich der Schlussrechnung vom 4.7.2017 war die Widerklage nur in Höhe von 172,94 € begründet. Hinsichtlich des Restbetrags hat der Kläger hat dazu zutreffend ausgeführt, dass er aufgrund einer formell fehlerhaften Abrechnung nicht fällig geworden sind. Dies betrifft die Positionen Umlage Flur/Küche/Bad/Dusche. Da die Abrechnung vom 4.7.2017 nicht in dem o.a. Vergleich auf eine selbständige Rechtsgrundlage gestellt worden war, kommt es dafür auf eine formell ordnungsgemäße Geltendmachung an. Die Nebenkostenabrechnung ist nicht formell ordnungsgemäß. Formell wirksam ist eine Nebenkostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die formellen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen (BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 – VIII ZR 227/09). Zwar sind daran keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Jedoch ist zumindest der Umlageschlüssel anzugeben, sonst hat der Mieter keine Möglichkeit, die Plausibilität der in Rechnung gestellten Kosten einzuschätzen. Formell ordnungsgemäß sind nach Auffassung des Gerichts vorliegend die Positionen Zimmer-Strom Zählermiete und Wassergeld. Bei diesen ist klar, dass die Abrechnung für die Wohnung erhoben wurde und auf den abgelesenen Zählerständen bzw. Grundbeträgen beruht. Das ist hinsichtlich der Positionen Umlage Flur/Küche/Bad/Dusche jedoch nicht der Fall, weil keine Umlageberechnung angegeben ist, aus der ersichtlich würde, wie die Rechnung erstellt wurde. Der entsprechende Betrag von 192,50 € war von der Widerklageforderung abzusetzen.

Der Anspruch auf die Zinsen rechtfertigt sich in zuerkannter Höhe nach Maßgabe von § 291 ZPO. 23

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 92, 709 ZPO. 24

Streitwert: 25

Klage	378,91 €	26
überschüssende Widerklage	1.885,82 €	
Summe	2.264,73 €	

Rechtsbehelfsbelehrung: 27

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 28

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 29

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 30

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. 31

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 32

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.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 34

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. 35

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. 36

Hinweis: 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. I, S.3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de. 37