
Datum: 25.07.2019
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 174/19
ECLI: ECLI:DE:AGK:2019:0725.205C174.19.00

Nachinstanz: Landgericht Köln, 1 S 210/19
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, die auf dem Grundstück E.-Str. 4 in Köln gelegene, in dem in der Anlage K1 beigefügten Lageplan gelb markierten Garage Nr. 11 zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

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

Entscheidungsgründe: 2

Die Klage ist zulässig und begründet. 3

Die von dem Beklagten erhobene Widerklage nebst Erweiterung wurde mit Beschluss vom 04.07.2019 gemäß § 145 Abs. 2 ZPO abgetrennt, so dass über diese nicht zu entscheiden war. Gegen diesen Beschluss kann keine Anhörungsrüge erhoben werden. Nach § 321a Abs. 1 S. 2 ZPO findet die Anhörungsrüge gegen eine der Endentscheidung vorausgehende Entscheidung nicht statt. Bei dem Trennungsbeschluss fehlt es an einer abschließenden Entscheidung, zumal das Widerklageverfahren fortgeführt wird. (G. Vollkommer in: Zöller, Zivilprozessordnung, 32. Aufl. 2018, § 321a ZPO, Rn. 5) 4

Das Gericht durfte wegen des unter 600 € liegenden Streitwertes nach § 495a ZPO entscheiden. 5

I.	6
Die prozessualen Einwände des Beklagten greifen nicht durch.	7
Die Zuständigkeit der erkennenden Abteilung ergibt sich – wie bereits mit Verfügung vom 04.07.2019 mitgeteilt – aus dem Sachzusammenhang der – zwischenzeitlich abgetrennten – Widerklage mit den weiteren vor der Abteilung 205 anhängigen Verfahren, auf welche der Beklagte seine Widerklageansprüche stützt.	8
Die vom Beklagten behaupteten Zustellungsmängel liegen nicht vor. Nach § 169 Abs. 3 ZPO kann eine maschinelle Beglaubigung erfolgen, wobei keine handschriftliche Unterzeichnung erforderlich ist. Auch der Name des Urkundsbeamten ist dabei nicht anzugeben. Die Postzustellungsurkunden weisen keinerlei Auffälligkeiten auf. Das Bestreiten deren Ordnungsgemäßheit durch den Beklagten erfolgt offenbar ins Blaue, zumal er von seinem Recht auf Akteneinsicht zur Prüfung der Postzustellungsurkunden keinen Gebrauch gemacht hat.	9
Eine ordnungsgemäße Prozessvollmacht auf Klägerseite und die damit einhergehende Postulationsfähigkeit liegt vor. Inwiefern die Klägerin eine PartGmbH wegen deren begrenzter Haftungssumme nicht mit der Wahrnehmung ihrer Interessen in einem Rechtsstreit beauftragen können sollte, ist nicht erkennbar. Ein (unzulässiger) Vertrag zu Lasten Dritter liegt durch den Geschäftsbesorgungsvertrag nicht vor. Dies setzt eine unmittelbare Benachteiligung Dritter voraus. Die „Durchreichung“ eines etwaigen nicht durch die Haftungssumme der PartGmbH gedeckten Schadensersatzanspruchs an die Genossenschaftsmitglieder ist kein unmittelbarer Nachteil aus der Beauftragung der Part GmbH, allenfalls – wenn überhaupt – ein von den Mitgliedern hinzunehmendes Risiko. Die Prozessvollmacht wurde im Original zur Gerichtsakte gereicht. Zweifel an deren Ordnungsgemäßheit ergeben sich nicht und wurden auch vom Beklagten nicht näher dargelegt. Soweit sich seine Einwände bezüglich der fehlenden Vertretungsmacht des Herrn N. und die Beanstandung der Unterschriften auf der Kündigungserklärung auch auf die Prozessvollmacht – die augenscheinlich die gleichen Unterschriften wie das Kündigungsschreiben trägt – beziehen sollte, greifen diese Einwände nicht durch. Die Vertretungsberechtigung des Herrn N. als Vorstand mit Herrn C. als Prokuristen ergibt sich aus dem von Klägerseite vorgelegten Auszug aus dem Genossenschaftsregister. Dort ist die Möglichkeit der Vertretung durch ein Vorstandsmitglied mit einem Prokuristen aufgeführt. Ferner ist Herr N. als Vorstand und Herr C. als Prokurist eingetragen. Das pauschale Bestreiten des Beklagten hinsichtlich der Vertretungsberechtigung ist – insbesondere angesichts des Registerauszugs – unbeachtlich und erfolgt offenbar ins Blaue. Auch die Unterschriften sind nicht zu beanstanden. Entgegen der Behauptung des Beklagten lassen sich einzelne Buchstaben erkennen, nämlich „xxx...x“. Eine vollständige Leserlichkeit der Unterschriften ist für ihre Wirksamkeit nicht erforderlich. Auch die Wiedergabe der Namen in Druckschrift ist nicht erforderlich.	10
II.	11
Die Klage ist begründet. Der Klägerin steht der Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses durch die Kündigung vom 15.03.2019 zum 30.04.2019 zu. Insofern ist unschädlich, dass die Kündigungsfrist bei Eingang der Klage noch nicht abgelaufen war, denn bereits im Zeitpunkt der Klagezustellung am 08.05.2019 war die Frist abgelaufen. Zudem darf auch auf künftige Räumung geklagt werden, wenn – wie hier wegen des Widerspruchs des Beklagten gegen die Kündigung – zu befürchten ist, dass nicht rechtzeitig geräumt werden wird.	12

Die Kündigung ist formell ordnungsgemäß, insbesondere durch die gesetzlichen Vertreter der Klägerin erklärt worden. Dabei ergibt sich – wie bereits dargelegt – die Vertretungsberechtigung aus dem Genossenschaftsregister. Dem ist der Beklagte nicht erheblich entgegen getreten. Auch die Unterschriften sind aus den bereits dargelegten Gründen nicht zu beanstanden. Soweit der Beklagte pauschal bestreitet, dass die Unterschrift von Herrn N. stamme, erfolgt dieses Bestreiten mangels etwaiger Anhaltspunkte ins Blaue hinein und ist damit unbeachtlich. Schließlich konnte der Beklagte die Kündigung auch nicht gemäß § 174 BGB wegen einer fehlenden Vollmachtsurkunde zurückweisen. § 174 BGB gilt nicht für die organschaftliche Vertretung. Grund hierfür ist, dass bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften die Organvertreter im Handels- oder Vereinsregister bzw. – wie hier – bei Genossenschaften im Genossenschaftsregister eingetragen sind, so dass sich der Geschäftsgegner durch die Einsichtnahme ins Register Kenntnis von der organschaftlichen Vertretungsmacht verschaffen kann und somit nicht schutzbedürftig ist. (MüKoBGB/Schubert, 8. Aufl. 2018, BGB § 174 Rn. 14)

Die Kündigung ist auch materiell wirksam. Die Parteien haben in § 2 des Mietvertrages bestimmt, dass das Mietverhältnis mit einer einmonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. Inwieweit eine Auslegung dieser Regelung vor dem Hintergrund des BGB und GenG zu einem anderen Ergebnis oder der Unwirksamkeit der Regelung führen sollte, ist nicht ersichtlich. § 573 BGB, der ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses verlangt, gilt nur für Wohnraum. Auf einen Garagenmietvertrag – wie hier – ist die Regelung nach § 578 BGB nicht anwendbar. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass die ordentliche Kündigung ohne berechtigtes Interesse des Kündigenden gekündigt werden kann. Ob die Regelung den Beklagten als allgemeine Geschäftsbedingung in Hinblick auf die gesetzliche Kündigungsfrist benachteiligt und daher unwirksam ist, kann dahinstehen. Soweit § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB bestimmt, dass Mietverträge, bei denen die Miete nach Monaten bemessen ist, spätestens am 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats auszusprechen ist, mithin die erst am 16.03.2019 zugestellte Kündigung das Mietverhältnis erst zum 31.05.2019 hätte beenden können, ist jedenfalls auch diese Frist abgelaufen.

Der Beklagte kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Kündigung des Garagenmietvertrages wegen dessen Einheit zu dem Wohnraummietvertrag unzulässig sei. Tatsächlich ist die separate Kündigung einer Garage nicht möglich, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Garage und Wohnung vorliegt. Ein einheitliches Mietverhältnis ist jedoch nicht gegeben. Bilden mehrere Mietgegenstände eine wirtschaftliche Einheit, so ist im Zweifel davon auszugehen, dass die Parteien ein einheitliches Mietverhältnis gewollt haben. Dies gilt sowohl, wenn Wohnraum zusammen mit einer Garage vermietet wird und sogar dann, wenn der Mieter einer Wohnung nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet; in einem solchen Fall wird angenommen, dass der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um die Garage erweitert wird. Ein Indiz für die rechtliche Selbständigkeit des Garagenmietvertrags kann es allerdings darstellen, wenn Wohnung und Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind. Bei der Verwendung mehrerer Mietvertragsurkunden spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der jeweiligen Mietverhältnisse. Dies gilt insbesondere, wenn die Verträge unterschiedliche Kündigungsfristen ausweisen. Zwar kann die Vermutung widerlegt werden, wenn besondere Umstände für die Zusammengehörigkeit der Mietgegenstände vorliegen. Hierfür reicht es aber nicht aus, dass die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück gelegen sind. Haben die Parteien nur ein einziges Formular verwendet, so spricht die Vermutung umgekehrt für die rechtliche Einheit des Mietverhältnisses. Auch diese Vermutung kann allerdings widerlegt werden. Hiervon ist auszugehen, wenn die jeweiligen Grundstücke rechtlich selbständig sind, oder wenn die Parteien unterschiedliche Vertragslaufzeiten oder Kündigungsbedingungen vereinbart haben.

Die Ausweisung unterschiedlicher Mietpreise reicht hierfür allerdings nicht aus. (*Blank* in Schmidt/Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, vor § 535, Rz. 107-108 mwN.) Unstreitig sind mehrere Mietvertragsurkunden verwandt worden, so dass die tatsächliche Vermutung bereits für die rechtliche Selbständigkeit der Mietverhältnisse spricht. Hinzu kommt, dass der Wohnraummietvertrag erst etwa 8 Jahre nach Abschluss des Garagenmietvertrages abgeschlossen wurde. Dass bei Abschluss des Wohnraummietvertrages auch der bisherige Garagenmietvertrag in ein einheitliches Mietverhältnis einbezogen werden sollte, ist vom Beklagten nicht dargelegt und auch nicht ersichtlich. Anhaltspunkte für die Einheit des Mietvertrages fehlen, zumal im Garagenmietvertrag ausdrücklich die Kündigungsmöglichkeit ohne Berücksichtigung der Kündigungsschutzvorschriften für Wohnungsmieter eingeräumt wurde.

III. 16

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 7, 711, 713 ZPO. 17

Der Streitwert wird auf 429,48 EUR festgesetzt. 18

Rechtsbehelfsbelehrung: 19

Da mit dieser Entscheidung für keine Partei die zur Eröffnung der Berufung führende 20
Beschwer von über 600,00 EUR erreicht ist, hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen
die Zulassung der Berufung zu prüfen, § 511 Abs. 4 ZPO. Der Antrag des Beklagten, die
Berufung zuzulassen, ist von diesem nicht näher begründet worden. Anhaltspunkte, die die
Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind nicht ersichtlich. Die Rechtssache hat ihre
Entscheidung allein aus den Umständen des vorliegenden Falles gefunden und besitzt somit
weder grundsätzliche Bedeutung oder erfordert eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur
Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, § 511 Abs. 2
Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 ZPO.

Gegen dieses Urteil ist ein Rechtsmittel nicht zulässig, weil keine der Parteien durch dieses 21
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.