
Datum: 14.04.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 S 277/03
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:0414.9S277.03.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bergisch Gladbach, 68 C 225/03

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 16. Oktober 2003 - 68 C 225/3 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 2.658,72 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 664,68 EUR seit dem 5.11.1999, 5.12.1999, 5.1.2000 und 5.2.2000 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen. 1

Begründung: 2

Die zulässige Berufung des Klägers hat auch in der Sache Erfolg und führt zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung. 3

Die Klage ist nach § 286 Abs. 1 BGB a.F. (in Verbindung mit § 557 Abs. 2, Abs. 3 BGB a.F.) begründet. Die Beklagten befanden sich mit Ablauf des auf den 30.4.1999 befristeten Mietvertrages in Verzug mit ihrer Pflicht, die gemietete Wohnung an die Kläger zurückzugeben, § 556 Abs. 1 BGB a.F. Die bereits erfolgte Verurteilung der Beklagten zur 4

Zahlung einer Nutzungsentschädigung für den Zeitraum bis zum 31.10.1999 ist sowohl für die Räumungspflicht als auch für den Verzug ohne Bedeutung. Die Beklagten haben den Klägern daher den Schaden zu ersetzen, der infolge der nicht pünktlichen, nämlich erst Ende Juli 1999 erfolgten Rückgabe der Wohnung entstanden ist. Insofern steht aufgrund der rechtskräftigen Entscheidung des Amtsgerichts vom 12.12.2002 - 68 C 152/02 - fest (und wird im vorliegenden Rechtsstreit auch nicht ernsthaft bestritten), dass der Zeuge L die streitgegenständliche Wohnung spätestens zum 1.6.1999 angemietet hätte, davon jedoch wegen der nicht erfolgten Räumung durch die Beklagten Abstand genommen hat. Ohne den Verzug der Beklagten wäre den Klägern mithin der Mietausfall in der hier streitigen Zeit von November 1999 bis Februar 2000 in Höhe von 1.300 DM (= 664,68 EUR) monatlich nicht entstanden.

Der Anspruch ist entgegen der Auffassung des Amtsgerichts auch nicht gemäß § 254 BGB durch Mitverschulden der Kläger ausgeschlossen oder gemindert. 5

Ein Mitverschulden ist zunächst nicht darin zu erblicken, dass sich die Kläger im November 1999 entschlossen, die Wohnung zum 1.3.2000 zu vermieten. Dem Amtsgericht ist zuzugeben, dass es den Klägern vom Grundsatz her nicht freistand, die Nachmietersuche auf wirtschaftliches Risiko der Beklagten einzustellen in dem Augenblick, in dem sich ein Nachmieter für einen erst in der Zukunft liegenden Zeitpunkt gefunden hat. Vielmehr musste überlegt werden, ob noch eine realistische Chance bestand, einen anderen Mietinteressenten zu finden, der zu einem früheren Zeitpunkt einzuziehen bereit gewesen wäre. Dabei war aber auch zu berücksichtigen, dass damit die Sicherheit der Nachvermietung für den späteren Zeitpunkt aufs Spiel gesetzt werden würde. Vor diesem Hintergrund vermag die Kammer eine zur Schadensminderung führende Obliegenheitsverletzung der Kläger nicht zu erkennen. 6

Ein Mitverschulden liegt auch nicht in dem Umstand, dass die Kläger die Wohnung nicht umgehend nach deren Rückgabe renoviert haben, sondern vielmehr erst im September 1999 einige Verschönerungen vorgenommen haben. Hier verweisen die Kläger zu Recht darauf, dass es nur um die Frage ging, ob Aussicht bestand, die Wohnung zu vermieten, ohne sie vor der Besichtigung durch Mietinteressenten zu renovieren. Diese Frage hatten sie zunächst bejaht und schließlich ihre Meinung geändert. Die Kammer vermag auch insofern keine Pflichtverletzung zu erkennen. Es kann - worauf die Kläger zu Recht hingewiesen haben - die Aussichten auf eine Neuvermietung durchaus erhöhen, wenn die Wohnung erst nach Abschluss des Mietvertrages, aber noch vor dem Einzug der neuen Mieter renoviert werden soll, weil in diesem Fall die Wünsche der neuen Mieter berücksichtigt werden können. 7

Der geltend gemachte Zinsanspruch ist Teil des entstandenen Schadens und als solcher ohne gesonderten Verzugseintritt in §§ 286 Abs. 1, 288 BGB a. F. begründet. 8

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. 9

10