
Datum: 26.11.2021
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 12. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 12 O 26/21
ECLI: ECLI:DE:LGK:2021:1126.12O26.21.00

Tenor:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 29.878,98 € nebst Zinsen in Höhe von 13 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 3.719,32 € seit dem 11.04.2019, aus 7.200 € seit dem 15.05.2019, aus 1.859,66 € seit dem 11.05.2019, aus 4.500 € seit dem 28.06.2019, aus 6.300 € seit dem 12.07.2019 und aus 6.300 € seit dem 05.08.2019 sowie 57,13 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin beschäftigt sich mit der Vermietung von Monteurzimmern an Unternehmen. In ihrem Bestand befinden sich etwa 55.000 Wohnungen. Im Jahr 2019 vermietete sie verschiedene Wohnungen in Wesseling in mehreren Immobilienblöcken am X und in der Lstraße.

2

Die Beklagte zu 1) erstellt und verbaut Möbelsysteme; bei der Beklagten zu 2) handelt es sich um ihr tschechisches Tochterunternehmen.

3

Die Beklagte zu 1) mietete bei der Klägerin für den Zeitraum vom 11.03.2019 bis zum 29.05.2019 für zehn Personen Monteurzimmer an. Mit einer E-Mail vom 29.01.2019 hatte die Klägerin zuvor ein Angebot unterbreitet, wegen dessen Inhalts auf die Darstellung in der Klageerwiderung unter Ziffer II. (Bl.95 der Akte) verwiesen wird. Die Beklagte hatte um Fotos

4

gebeten, woraufhin die Klägerin auf Fotos auf ihrer Homepage verwiesen hatte.

Die Parteien einigten sich auf die Unterbringung von acht Personen in einer Dreizimmerwohnung in Wesseling und zwei Personen in einem Zimmer einer Wohnung in Bad Honnef. Über den geschlossenen Vertrag übersandte die Klägerin der Beklagten zu 1) eine Bestätigungs-E-Mail vom 31.01.2019, in welcher sie als zuständigen Mitarbeiter vor Ort Herrn D benannte und seine Telefonnummer mitteilte. Im Falle von Rückfragen zur Buchung, den Zimmern oder der Wohnung benannte sie als Ansprechpartnerin zudem ihren Mitarbeiter T und teilte dessen persönliche E-Mail-Adresse mit. Wegen des weiteren Inhalts der E-Mail wird auf die Anlage K1 (Bl.42/43 der Akte) verwiesen. 5

Es wurde eine Miethöhe von 11 € pro Gast und Nacht vereinbart; dieser Sonderpreis sollte aber lediglich bei einer pünktlichen Vorauszahlung gelten, im Übrigen sollte ein Normalpreis von 35 € pro Gast und Nacht gezahlt werden. 6

Auf Wunsch der Beklagten zu 1) erstellte die Klägerin die Bestätigung und später auch die Rechnungen gegenüber der Beklagten zu 2), deren Mitarbeiter untergebracht werden sollten. 7

Nach Ziffer 4.3 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin ist im Falle verspäteter Zahlungen des Mieters ein Verzugszins in Höhe von 13 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zwischen den Parteien vereinbart. 8

Die Beklagte zu 2) zahlte am 04.02.2019 an die Klägerin einen Betrag von 3.719,32 €. 9

Am 11.03.2019 wurden Monteuren der Beklagten zu 2) eine Dreizimmerwohnung in der Lstraße 00, 4.OG links, in Wesseling übergeben. Wegen des Übergabeprotokolls wird auf die Anlage K3 (Bl.47/48 der Akte) verwiesen. In dem Übergabeprotokoll war vorgesehen, dass eine Woche vor dem Auszug schriftlich vereinbart werden sollte, wie die übergebenen Schlüssel zurückgegeben werden sollten. Das Angebot, ein viertes Zimmer in der Nachbarwohnung zu beziehen, nahmen die Monteure nicht wahr. 10

In der Folge rügten die Beklagten gegenüber der Klägerin, dass der Zustand der Wohnung nicht der Homepage der Klägerin entspräche. Mit einer E-Mail vom 12.03.2019 erklärten die Beklagten, die Wohnung sei eine Katastrophe, brüchig und nicht sauber. Sie sei ohne Warmwasser und für zehn Personen nicht ausreichend. Sie werde die reservierte Unterkunft stornieren. Wegen der Einzelheiten der E-Mail wird auf Bl.104 der Akte verwiesen). Die Klägerin bot daraufhin per E-Mail nochmals ein weiteres Zimmer in der Nachbarwohnung an und bat darum, Mängel an der Wohnung detailliert und schriftlich dem Mitarbeiter D zu schildern, bezüglich dessen sie auf die Informationen in der Auftragsbestätigung vom 31.01.2019 verwies. 11

Mit einer E-Mail vom 13.03.2019 erklärten die Beklagten: „Fakt ist, dass die Mitarbeiter morgen ausziehen“. Wegen der Einzelheiten der E-Mail wird auf Bl.103 der Akten verwiesen. Mit einem Schreiben vom 29.03.2019 erklärte die Beklagte zu 2) gegenüber der Klägerin, sie sei vom Mietvertrag zurückgetreten. Die Wohnung sei in einem desolaten und desaströsen Zustand, das Badezimmer sei verdreckt, die Fugen schimmelig, die Badewanne dreckig. Die Einrichtung sei desolat. Jede Innentür sei laut Fotos beschädigt und Fensterscheiben zum Teil kaputt. Tischoberflächen seien durch heiße Töpfe kaputt und es gebe kein Warmwasser. Mit einem weiteren Schreiben vom 02.07.2019 verwies die Beklagte zu 2) erneut auf einen Rücktritt vom Vertrag. 12

Weitere Zahlungen an die Klägerin erbrachten die Beklagten nicht. 13

Die Klägerin berechnete der Beklagten zu 1) nachfolgend den Normalpreis von 35 € pro Gast und Nacht für den zweiten Mietmonat. Wegen des Inhalts der Rechnung wird auf die Anlage K5 (Bl.64 der Akte) verwiesen. Mit einer Rechnung vom 27.05.2019 erstellte sie gegenüber der Beklagten zu 1) für den darauffolgenden Mietmonat eine Rechnung über den Normalpreis. Wegen des Inhalts der Rechnung wird auf die Anlage K6 (Bl.65/66 der Akte) verwiesen.	14
Auch für den über den vorgesehenen Mietzeitraum hinausgehenden Zeitraum ab dem 29.05.2019 berechnete die Klägerin der Beklagten zu 1) den Normalpreis; sie erstellte in diesem Zusammenhang die Rechnungen vom 11.06. und 01.07.2019, wegen derer Inhalte auf die Anlagen K7 und K8 (Bl.67/68 der Akte) verwiesen wird. Die Klägerin wendete für eine Creditreform-Auskunft über die Beklagte zu 1) Kosten in Höhe von 57,13 € auf.	15
Die Klägerin behauptet, die von den Beklagten gerügten Mängel in der Wohnung seien nicht vorhanden gewesen. Die Beklagten bezögen sich zudem nur auf optische Beeinträchtigungen, die für die gebuchte Preiskategorie von 11 € üblich seien. Der Mietgebrauch sei nicht eingeschränkt gewesen. Es sei unzutreffend, dass es in der Wohnung kein warmes Wasser gegeben habe.	16
Beim Wiederbetreten der Wohnung am 06.07.2019 seien keine Schlüssel aufgefunden worden, und sie fehlten bis heute. Sie ist der Ansicht, sie könne deshalb von den Beklagten für die Zeit nach dem Ablauf des vereinbarten Mietverhältnisses Nutzungsentschädigung verlangen, da die Wohnung nicht zurückgegeben worden sei.	17
Die Klägerin beantragt,	18
1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 29.878,98 € nebst Zinsen in Höhe von 13 Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz aus 3.719,32 € seit dem 10.04.2019, aus 7.200 € seit dem 15.04.2019, aus 1.859,66 € seit dem 10.05.2019, aus 4.500 € seit dem 27.05.2019, aus 6.300 € seit dem 11.06.2019 und aus 6.300 € seit dem 05.07.2019 zu zahlen und	19
2. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 200 € außergerichtliche Mahnkosten sowie 57,13 € Auskunftskosten zu zahlen.	20
Die Beklagten beantragen,	21
die Klage abzuweisen.	22
Die Beklagten sind der Ansicht, die Klägerin habe sie über die Wohnung und deren Zustand getäuscht. Dadurch seien sie veranlasst worden, das Vertragsverhältnis einzugehen. Sie behaupten, ihre Mitarbeiter hätten vor Ort eine völlig heruntergekommene, verwahrloste und unzumutbare Wohnung vorgefunden. Das Badezimmer sei vergilbt gewesen und eine Wand händisch blau überstrichen mit Flecken. Eine Steckdose sei auf Putz verlegt gewesen. Es habe fleckige Abriebstellen auf dem Fliesenspiegel oberhalb einer Badewanne gegeben und einen vergilbten und abgenutzten Duschvorhang mit Kindermotiven. Außerdem habe es in der Wohnung zerschlagene Glasscheiben gegeben, die notdürftig mit Klebeband abgesichert gewesen seien. Die Küche sei weder aufgeräumt noch geputzt gewesen und habe rostige Brandflecken auf einem der Küchenregale aufgewiesen. Auf dem Kühlschrank habe eine Arbeitsplatte gelegen, welche die Küchenzeile habe ersetzen sollen. In dem Schlafzimmer hätten die Betten kaum Platz gehabt. Sie sind der Ansicht, deshalb könne die Klägerin keine Miete verlangen.	23

Sie behaupten, ihre Mitarbeiter hätten die Wohnungsschlüssel in der Wohnung hinterlassen. Dies sei erforderlich gewesen, da die Klägerin die Herausgabe von Kontaktdaten verweigert habe. Auch telefonisch sei bei der Klägerseite niemand zu erreichen gewesen. Sie ist der Ansicht, die Klägerin habe die Rückgabe der Schlüssel vereitelt, indem sie die Kontaktdaten des Herrn D nicht herausgegeben habe. 24

Entscheidungsgründe 25

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet. 26

Der Klägerin stehen aus dem mit der Beklagten zu 1) abgeschlossenen Mietvertrag, in welchen die Beklagte zu 2) unstreitig als Mietpartei miteinbezogen wurde, Mietzahlungen für die vereinbarte Zeit vom 11.03. bis zum 29.05.2019 zu. Denn die Parteien haben den Vertrag wirksam abgeschlossen, und ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht stand den Beklagten nicht zu. Denn der Vertrag war für eine bestimmte Zeit abgeschlossen worden, und ein solches Recht war vertraglich nicht vereinbart worden. Insbesondere lagen auch die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 BGB nicht vor. So wäre es selbst bei Vorliegen der von der Beklagten angeführten Mängel in der Wohnung für die Beklagten nicht unzumutbar gewesen, das Mietverhältnis bis zum Ende der Vertragszeit fortzusetzen (§ 543 Abs.1 S.2 BGB). Bei den von den Beklagten genannten Mängeln handelt es sich nahezu vollständig um reine Schönheitsfehler, die eine Unzumutbarkeit fernliegen lassen. Soweit die Beklagten behaupten, es habe in der Wohnung kein Warmwasser gegeben, scheiterte eine außerordentliche Kündigung jedenfalls daran, dass es sich bei der Bereitstellung von warmen Wasser um eine Pflicht der Klägerin aus dem Mietvertrag handelte, für deren Einhaltung ihr zunächst eine Frist nach § 543 Abs.3 S.1 BGB hätte gesetzt werden müssen. Erst nach dem erfolglosen Verstreichen der Frist wäre eine außerordentliche Kündigung in Betracht gekommen. Die Beklagten haben aber bezüglich der Warmwasserversorgung auch nach eigenem Vortrag der Klägerin keine Frist gesetzt. 27

Soweit sich die Beklagten im Rechtsstreit darauf berufen, sie hätten eine Anfechtung ihrer Willenserklärung zum Abschluss des Mietvertrages erklärt, ist dies bereits inhaltlich nicht zutreffend. Eine rechtsgestaltende Erklärung, aus welcher der Wille zur Anfechtung erkennbar wird, liegt nicht vor. Allein aus der Forderung der Beklagten an die Klägerin, die von ihnen geleistete Anzahlung zurückzuzahlen, ist eine solche Erklärung nicht zu entnehmen. Die Beklagten haben ihr Anliegen in den Schreiben vom 29.03. und 02.07.2019 als Rücktritt bezeichnet. 28

Jedenfalls ginge ein Anfechtungsbegehren der Beklagten auch ins Leere, denn ein Anfechtungsrecht der Beklagten liegt ersichtlich nicht vor. Die Beklagten haben auf der Grundlage eines Angebots der Klägerin vom 29.01.2019, in welchem zwischen Unterbringungs-Varianten für 19 €, die „z.B. für österreichische Mitarbeiter“ gedacht waren, und Varianten für 11 €, die „eher für Osteuropa“ geeignet sein sollten, unterschieden wurde, einen Vertrag abgeschlossen und sich dabei für die besonders preiswerte Variante entschieden. Dass sie von der Klägerin vermietete Zimmer in Wesseling auf ihrer Website gesehen hatten und diese möglicherweise in besserem Zustand waren, als die dann tatsächlich an die Monteure der Beklagten überlassene Wohnung, ist nicht geeignet, auf eine Täuschung der Beklagten Rückschluss zu geben. Insbesondere führt der Verweis der Beklagten auf § 119 BGB auf Seite 7 der Klageerwiderung nicht weiter. Denn nach dieser Vorschrift kann eine Willenserklärung nur angefochten werden, wenn jemand bei der Abgabe einer Willenserklärung über deren Inhalt im Irrtum war oder eine Erklärung dieses Inhalts überhaupt nicht abgeben wollte. Die Beklagten haben aber nicht geltend gemacht, sie hätten gar keine Wohnung bei der Klägerin anmieten wollen. Da die Unterbringung in einer 29

bestimmten, konkret genannten Wohnung in Wesseling zwischen den Parteien nicht vereinbart worden war, konnten die Beklagten auch nicht davon ausgehen, dass es sich bei den auf der Website gefundenen Beispielsbildern der Klägerin um Fotos aus der konkret angebotenen Wohnung handeln würde. Auch insoweit fehlt es an Anhaltspunkten für eine Täuschung, welche die Beklagten zu einer Anfechtung berechtigen könnte.

In dem Mietverhältnis der Parteien haben die Beklagten den vereinbarten Mietpreis von 35 € pro Gast und Nacht zu zahlen, weil sie die vereinbarten Vorauszahlungen zum 10.04. und 10.05.2019 nicht geleistet haben. Der angebotene, geringe Mietpreis von 11 € ist daher nicht in Anspruch genommen worden. 30

Der Mietzins war auch nicht im Sinne von § 536 Abs.1 BGB gemindert. Nach dieser Vorschrift ist ein Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit einer Mietsache aufgehoben oder herabgesetzt ist, lediglich zur Zahlung einer angemessenen herabgesetzten Miete verpflichtet. Von relevanten Mietmängeln kann im vorliegenden Fall aber nicht ausgegangen werden. Ausweislich des Übergabeprotokolls vom 11.03.2019 wurden bei der Übergabe der Wohnung keine Mängel dokumentiert. Die Klägerin hat in Abrede gestellt, dass die Wohnung die von der Beklagten in Bezug genommenen Mängel aufwies. Beweis haben die für das Vorliegen von Mängeln darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten lediglich durch Einreichung von Fotos angetreten, welche mit den Erschienenen in der mündlichen Verhandlung vom 05.11.2021 diskutiert worden sind. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten konnte in diesem Zusammenhang nicht angeben, um welche geklebte Scheibe es sich auf den Fotos 4 und 5 handeln soll. Die Klägerin hat ausdrücklich bestritten, dass es sich um eine Scheibe aus der Wohnung handelt. Der Geschäftsführer der Klägerin hat hierzu angegeben, dass auch nach Rückerhalt der Wohnung keine Meldung über eine zerstörte Scheibe erfolgt ist. Die Fotos geben zudem keinen Aufschluss darüber, ob es tatsächlich Mängel in der Warmwasserversorgung gegeben hat und ob der dargestellte Zustand, insbesondere auch der Scheibe, bereits zuvor vorgelegen hat oder während der Mietzeit entstanden ist. Nach den Angaben des Geschäftsführers der Klägerin in der mündlichen Verhandlung kommt es häufig vor, dass die vermieteten Wohnungen zerstört zurückgelassen werden; dies ist ein wesentlicher Faktor bei der Kalkulation des Mietpreises. 31

Für die Zeit nach dem Ablauf der vorgesehenen Mietzeit zum 29.05.2019 kann die Klägerin von den Beklagten Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB verlangen. Nach dieser Vorschrift kann ein Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete oder die ortsübliche Miete als Entschädigung verlangen. Von einer Vorenthaltung der Mietsache ab dem 30.05.2019 durch die Beklagten ist nach Abwägung aller Umstände im Einzelfall auszugehen. Für eine ordnungsgemäße Rückgabe von Mieträumlichkeiten ist nämlich grundsätzlich die Rückgabe sämtlicher Schlüssel erforderlich (OLG Köln, Urteil vom 27.01.2006, - 1 U 06/05 -, juris, Rz 15). Eine andere Wertung ist lediglich dann angebracht, wenn aus der Rückgabe nur eines Schlüssels in Verbindung mit sonstigen Umständen der Wille des Mieters zur endgültigen Besitzaufgabe hervortritt und dem Vermieter der ungestörte Gebrauch ermöglicht wird (OLG Köln, a.a.O., m.w.N.). 32

Umstände, die in hinreichender Weise auf eine Besitzaufgabe hindeuten, sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Zwischen den Parteien ist es zwar unstreitig, dass die Beklagten bereits mit einer E-Mail vom 12.03.2019 angegeben hatten, die Unterkunft stornieren zu wollen, weil sie nicht ausreichend und der Zustand nicht ordnungsgemäß sei. Mit einer weiteren E-Mail vom 13.03.2019 hatten die Beklagten mitgeteilt, dass ihre Mitarbeiter am Folgetag ausziehen würden. Die Beklagten hatten damit angekündigt, ihr Recht auf Gebrauchsgewährung an der Wohnung nicht mehr ausüben zu wollen. Eine 33

Mitteilung über einen tatsächlich erfolgten Auszug der Monteure haben sie der Klägerin dann aber nicht zukommen lassen. Diese konnte auch nach dem Ende der Mietzeit nicht davon ausgehen, dass dies auch tatsächlich der Fall war, weil die Beklagten die Schlüssel zu der Wohnung nicht zurückgegeben haben.

In dem Vertragsverhältnis der Parteien war nach Ziffer 2.2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin vorgesehen, dass die Schlüssel „optimal“ per Einschreiben an das Büro der Klägerin gesandt werden sollten. Daneben sollte auch eine Schlüsselübergabe an Mitarbeiter vor Ort oder bei der Klägerin im Büro möglich sein. Bei der Übergabe der Wohnung am 11.03.2019 wurde festgelegt, dass mindestens eine Woche vor dem Auszug schriftlich vereinbart werden sollte, wie die Beklagten die übergebenen Schlüssel zurückgegeben möchten. Eine solche Vereinbarung haben die Parteien nicht getroffen. Die Beklagten behaupten, die Monteure hätten die Schlüssel einfach in der Wohnung zurückgelassen. Dieses Verhalten erfüllte jedenfalls nicht ihre Rückgabeverpflichtung. Es ist auch nicht zutreffend, dass die Klägerin die Rückgabe der Wohnung in Form der Übergabe der Schlüssel vereitelt hat, selbst wenn Telefonate der Vertreterin der Beklagten nicht mehr entgegengenommen worden sein sollten und die Klägerin insoweit die Kommunikation verweigert haben sollte. Denn es war den Beklagten unbenommen, entsprechend Ziffer 2.2 der Geschäftsbedingungen die Schlüssel an die Klägerin zu senden. In gleicher Weise hätten die Beklagten dem ihnen bereits mit der E-Mail vom 31.01.2019 benannten Mitarbeiter vor Ort D, dessen Handynummer sie schriftlich mitgeteilt bekommen hatten, die Schlüssel zurückgeben können. Von einem Fehlverhalten der Klägerin kann im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnung daher nicht ausgegangen werden.

34

Die Kosten für die Creditreform-Auskunft kann die Klägerin nach § 280 Abs.1 BGB beanspruchen.

35

Zu der Berechtigung von Mahnkosten in Höhe von 200 € hat die Klägerin nicht substantiiert vorgetragen.

36

Zinsen kann die Klägerin erst ab dem Tag des Verzugseintritts, also einen Tag nach der Fälligkeit, beanspruchen, soweit konkrete Zahlungsdaten vereinbart worden sind. Im Übrigen können Verzugszinsen erst gemäß § 286 Abs.3 S.1 BGB verlangt werden, da eine Leistungszeit für die Differenzbeträge im Mietpreis nicht vereinbart worden ist.

37

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs.2 Ziffer 1, 709 ZPO.

38

Streitwert: bis 30.000 €

39

Rechtsbehelfsbelehrung:

40

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

41

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

42

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

43

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Oberlandesgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils (Datum des Urteils, Geschäftsnummer und Parteien) gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die

44

Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Oberlandesgericht Köln zu begründen. 45

Die Parteien müssen sich vor dem Oberlandesgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 46

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 47