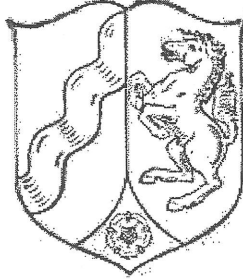


Simone Gamper

Von: Kirsten.Winkel@ag-koeln.nrw.de
Gesendet: Dienstag, 3. März 2015 10:38
An: Simone Gamper
Betreff: 212 C 163/14, Amtsgericht Köln, Ferngal GmbH ./ Hermes Direkt GmbH

212 C 163/14

Abschrift



Verkündet am 02.03.2015

Winkel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

In dem Rechtsstreit

~~die Ferngal GmbH, vertr. d. d. Gf., Hauptstraße 27, 10827 Berlin~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Peter Platt, Königin-Luise-Straße 35,
14195 Berlin,

g e g e n

die Hermes Direkt GmbH, vertr. d. d. Gf., Flughafenstraße 61, 53842 Troisdorf,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Meilicke, Hoffmann & Partner,
Poppelsdorfer Allee 114, 53115 Bonn,

hat das Amtsgericht Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 26.01.2015
durch die Richterin Lütz

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist ein überwiegend im Rohrleitungsbau tätiges Montageunternehmen. Sie mietete am 12.06.2014 für den Zeitraum vom 16.06 bis 30.06.2014 für insgesamt 20 Mitarbeiter zehn Zweibettzimmer bei der Beklagten an.

Die Beklagte stellte der Klägerin für die Vermietung der hier streitgegenständlichen Wohnungen einen Betrag in Höhe von 4.194,40 € in Rechnung. Die Rechnung ging bei der Klägerin am 16.06.2014 ein und wurde noch am selben Tag beglichen. Die Schlüsselübergabe wurde für den 16.06.2014 zunächst in der Zeit von 17 bis 18 Uhr vereinbart. Die Schlüsselübergabe erfolgte tatsächlich erst kurz vor 20 Uhr. Die Klägerin reklamierte gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 17.06.2014 einen unbewohnbaren Zustand der angemieteten Zimmer und teilte mit, dass aus diesem Grunde eine Belegung der Zimmer nicht erfolgt sei. Die Rückzahlung des geleisteten Mietzinses wurde angefordert und der Vertrag für nichtig erklärt. Die Schlüssel der Wohnungen wurden am 17.06.2014 an die Beklagte zurückgegeben. Die Klägerin mietete eine Ersatzunterkunft noch am Abend des Übergabetermins (16.06.2014) für den betreffenden Zeitraum an, für die sie Mietzahlungen in Höhe von 5.942,00 € und somit einen Mehraufwand von 699,00 € leistete. Eine Fristsetzung zur Abhilfe hinsichtlich der vorgetragenen Mängel erfolgte hingegen nicht.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 23.06.2014 wurde der Mietvertrag zunächst wegen arglistiger Täuschung angefochten und fristlos gekündigt. Darüber hinaus wurde die Beklagte binnen Wochenfrist zur Rückzahlung des geleisteten Mietzinses aufgefordert. Die Beklagte kam dem Rückzahlungsverlangen jedoch nicht nach.

Die Klägerin behauptet, die streitgegenständlichen Wohnungen seien aus sicherheitsrelevanter Sicht in einem unbrauchbaren Zustand und sämtlich unbewohnbar gewesen. Hinsichtlich der

geltend gemachten Mängelpositionen wird auf die Aufstellung S. 8 ff der Klageschrift vom 27.10.2014 (Bl. 9 ff d.A.) verwiesen. Sie ist der Ansicht, einer Fristsetzung habe es nicht bedurft, da eine Abhilfe in so kurzer Zeit nicht hätte erfolgen können, zumal die Arbeiter zeitnah hätten zu Bett gehen müssen.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 4.194,40 € zu zahlen.
2. die Klageforderung zu 1. mit 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 04.07.2014 zu verzinsen.
3. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 699,00 € brutto nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klageerweiterung zu zahlen.
4. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 413,90 € netto nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klageerweiterung zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die angemieteten Räume seien von der Klägerin als ordnungsgemäß entgegen genommen worden. Eine Übergabe habe auf Wunsch der Klägerin erst gegen 20 Uhr stattgefunden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

A) Der Klägerin steht ein Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der geleisteten Mietzahlungen in Höhe von 4.194,40 € nicht zu.

Ein solcher Anspruch ergibt sich vorliegend nicht aus der allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage des § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB. Anhaltspunkte, die einen Schadensersatzanspruch nach § 823 BGB iVm 263 StGB rechtfertigen könnten, sind vorliegend erkennbar nicht gegeben.

Die von der Beklagten erlangte Leistung erfolgte jedoch nicht ohne rechtlichen Grund. Rechtsgrund für die erfolgte Zahlung ist der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag.

I) Der Mietvertrag ist nicht durch Anfechtung der Klägerin gemäß § 123 Abs. 1 BGB wegen arglistiger Täuschung der Beklagten mit Wirkung ex tunc nichtig geworden. Allein aus der zwischen den Parteien streitigen Tatsache, dass die streitgegenständlichen Wohnungen mit umfangreichen Mängeln behaftet gewesen sein sollen, lässt sich eine arglistige Täuschung der Klägerin nicht entnehmen. Konkrete Umstände, die eine Täuschungsabsicht der Beklagten begründen könnten, wurden von der Klägerin nicht vorgetragen.

II) Der Mietvertrag ist auch nicht durch eine außerordentliche Kündigung der Klägerin beendet worden. Zum einen erfolgte eine Kündigung ohnehin erst mit Schreiben vom 23.06.2014, sodass sich die Klägerin für den vorherigen Zeitraum lediglich auf eine Minderung nach § 536 BGB berufen kann. Die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB lagen jedoch nicht vor. Insofern kann auch dahinstehen, ob die von der Klägerin dargelegten Mängel hinreichend substantiiert vorgetragen und dem Umfange nach eine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen vermögen. Denn diese setzt gemäß § 543 Abs. 3 eine Abmahnung bzw. den erfolglosen Ablauf einer zur Abhilfe gesetzten Frist voraus. Eine solche Fristsetzung/Abmahnung erfolgte im vorliegenden Fall unstreitig nicht. Die Fristsetzung war entgegen der Ansicht der Klägerin auch nicht nach § 543 Abs. 3 S. 2 BGB entbehrlich. Denn die Klägerin durfte nicht davon ausgehen, dass eine Fristsetzung offensichtlich keinen Erfolg verspricht. Auch war eine sofortige Kündigung nicht aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte nicht bereit und in der Lage war, entsprechende Mängel zu beseitigen, liegen nicht vor. Zwar war die Klägerin auf eine rasche Bereitstellung der angemieteten Räumlichkeiten angewiesen. Ihr hätte es jedoch obliegen, der Beklagten zumindest eine kurze Frist, wenn auch nur von einer Stunde, zur Mangelbeseitigung zu setzen. Denn es ist nicht auszuschließen, dass die Beklagte zur Mangelbeseitigung auch innerhalb kürzester Frist in der Lage gewesen wäre. So können Reinigungsarbeiten, ebenso wie der Austausch einer einfachen Kochplatte und das Auffüllen von Besteck ohne größeren zeitlichen Aufwand vorgenommen werden. Gleiches gilt, sofern ein Schlosseinbau erforderlich gewesen sein sollte, denn auch diese Arbeiten können innerhalb

kurzer Zeit beispielsweise durch einen Schlüsselnotdienst vorgenommen werden. Auch die um ca. 2 Stunden verspätete Schlüsselübergabe allein vermag eine sofortige außerordentliche Kündigung nicht zu rechtfertigen, zumal die Beklagte vorgetragen hat, dass die verspätete Übergabe auf Wunsch der Klägerin erfolgte.

III) Der Klägerin steht auch kein Rückzahlungsanspruch im Hinblick auf eine überzahlte Miete wegen eines Minderungsrechts nach § 536 BGB zu. Es kann dahinstehen, ob der Klägerin die reklamierten Mängel bereits bei Übergabe bekannt waren. So hat der Mieter gemäß § 536 c BB auch einen sich im Laufe der Mietzeit zeigenden Mangel der Mietsache unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Eine Mangelanzeige erfolgte vorliegend nicht bereits an dem betreffenden Abend. Vielmehr wurde der Mangel erst am darauf folgenden Tag der Beklagten angezeigt. Im Hinblick auf die Dringlichkeit der Mangelbeseitigung, die sich hier bereits aus dem Umstand der sofortigen Suche nach Ersatzwohnraum ergibt, wäre jedoch eine sofortige telefonische Anzeige erforderlich gewesen. Eine solche erfolgte unstreitig nicht. Vielmehr wurden die behaupteten Mängel erst am nächsten Tag durch ein Schreiben angezeigt. In diesem Schreiben erklärte die Klägerin jedoch bereits, an dem Vertrag nicht weiter festhalten zu wollen, dieser vielmehr nichtig sei. Gleichzeitig wurde bereits die Rückzahlung des geleisteten Mietzinses gefordert, sodass die Klägerin zum Ausdruck brachte, unabhängig von einer Mängelbeseitigung durch die Beklagte, an dem geschlossenen Vertrag nicht weiter festzuhalten.

B) Der Klägerin steht auch kein Anspruch auf Erstattung der für die anderweitige Unterbringung entstandenen Mehrkosten in Höhe von 699,00 € zu. Ein Schadensersatzanspruch könnte sich allein aus §§ 280, 281 BGB ergeben. Doch auch hier wäre wiederum zur Geltendmachung des Anspruchs eine, wenn auch nur sehr kurz bemessene Fristsetzung seitens der Klägerin erforderlich gewesen. Es hätte der Klägerin obliegen, die ihrer Ansicht nach vertragswidrigen Zustände jedenfalls telefonisch anzuzeigen, um der Beklagten die Möglichkeit einer Nachbesserung zu eröffnen. Hätte diese zu verstehen gegeben, dass eine Mangelbeseitigung nicht oder jedenfalls nicht binnen kürzester Zeit erfolgen kann, wäre es der Klägerin unbenommen gewesen, entsprechenden Ersatzwohnraum anzumieten und als ersatzfähige Schadensposition geltend zu machen.

C) Da es bereits an einem Rückzahlungsanspruch bzw. an einer ersatzfähigen Schadensposition fehlt, besteht vorliegend auch kein Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

D) Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit findet ihre rechtliche Grundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO

E) Streitwert: 4.893,40 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

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.

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

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.

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.

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.