

8 O 133/15

Pr. 01.07.16
WV: 24.06.16
Pr. 19.07.16
WV: 12.07.16

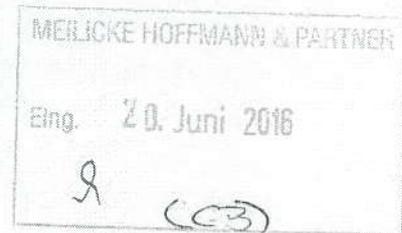
Verkündet am

16.06.2016

Neugebauer, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Pr. 18.08.16
WV: 12.08.16



LANDGERICHT KÖLN

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

der Hermes Direkt GmbH, vertreten durch den Liquidator Jürgen Wolff, Flughafenstr.
61, 53842 Troisdorf,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

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

g e g e n



Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Pabst, Lorenz + Partner, Theo-
dor-Heuss-Anlage 12, 68165 Mannheim,

hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Köln auf die mündliche Verhandlung vom
13.04.2016 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Wolff als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 6.018,50 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, jedoch nicht mehr als 1 % pro Monat ab dem 14.12.2014 und weitere 40,00 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin zu 30 % und der Beklagten zu 70 % auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Die Klägerin darf die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin vermietet sogenannte Monteurwohnungen an Unternehmen, die Bedarf an möbliertem Wohnraum zur Unterbringung ihrer Mitarbeiter haben. Die Beklagte buchte bei der Klägerin ein Zimmer in einer 2-Zimmer-Wohnung für eine Person in der Zeit vom 29.09.2014 bis 06.10.2014 sowie für zwei Personen in der Zeit vom 06.10.2014 bis mindestens 05.01.2015. Mit Schreiben vom 29.09.2014 (Anlage K 1, Bl. 1 AH) bedankte die Klägerin sich für den ersten Auftrag der Beklagten und bestätigte diesen dahingehend, dass für die Unterbringung einer Person bis 06.10.2014 20,00 € pro Nacht = 140,00 € und für die Unterbringung zweier Personen 450,00 € pro Mann und Monat berechnet werden. „Wie vereinbart“ sollte es sich hierbei um einen Sonderpreis statt 35,00 € Normalpreis pro Person und Tag „wegen pünktlicher Zahlung“ handeln. Zugleich stellte die Klägerin den Mietpreis in Höhe von 140,00 € und für den ersten Monat der Belegung mit zwei Personen in Höhe von 900,00 €, jeweils zzgl. MwSt., insgesamt in Höhe von 1.112,80 € in Rechnung. Die nächste Rate in Höhe von 963,00 € sollte am 01.11.2014 und die letzte Rate am 01.12.2014 fällig sein.

Mit Schreiben vom 16.10.2014 (Anlage K 5, Bl. 15 AH), dessen Erhalt die Beklagte bestritt, bedankte die Klägerin sich bei der Beklagten für einen neuen Auftrag, den sie wie folgt bestätigte:

eine Person in der Zeit vom 16.10.2014 bis 20.10.2014 in dem zweiten Zimmer der Wohnung zu je 20,00 € pro Nacht = 80,00 €,

zwei Personen in diesem Zimmer ab 20.10.2014 bis mindestens 20.12.2014 zu je 500,00 € pro Mann und Monat = 2.000,00 €.

Hiervon war ein Betrag in Höhe von 1.150,00 € sofort, die zweite Rate in Höhe von 1.075,60 € bis zum 13.11.2014 fällig.

Außerdem berechnete sie den Mietpreis für das erste Zimmer bei einer Belegung mit zwei Mann vom 05.11.2014 bis 05.01.2015 gemäß Auftragsbestätigung vom 29.09.2014 in Höhe von 1.800,00 € und machte einschließlich Mehrwertsteuer einen Betrag in Höhe von 4.151,60 € geltend. Auch in diesem Schreiben wird ein vereinbarter Sonderpreis statt des Normalpreises von 35,00 € wegen pünktlicher Zahlung bestätigt.

Mit Rechnung und Auftragsbestätigung vom 22.10.2014 (Anlage K 2, Bl. 4 AH) berechnete die Klägerin den Aufenthalt von zwei Personen im zweiten Zimmer der Wohnung vom 20.12.2014 bis 05.01.2015 in Höhe von 450,00 € und gewährte wegen der Verlängerung einen Rabatt in Höhe von 200,00 €. Außerdem berechnete sie gemäß Auftragsbestätigung vom 29.09.2014 den Aufenthalt von zwei Personen in der Zeit vom 05.11.2014 bis 05.01.2015 in Höhe von 1.800,00 € nach und machte einschließlich MwSt. einen Gesamtbetrag in Höhe von 2.193,50 € geltend. Am 27.11.2014 zeigte ein Mitarbeiter der Beklagten der Klägerin telefonisch Mängel an. Die Klägerin teilte der Beklagten per E-Mail vom 01.12.2014 (Anlage B 1, Bl.10 AH) mit, man sei sich einig gewesen, dass Mängel detailliert geschildert werden sollten, die Beklagte dann die Schlüssel zurückgebe und man schauen wolle, ob man einen Nachmieter finde. Mit Rechnung vom 08.12.2014 (Anlage K 7, Bl. 20 AH) nahm die Klägerin eine Nachberechnung vor, weil die Beklagte trotz mehrerer Mahnungen nicht gezahlt habe, und zwar:

für die Unterbringung von zwei Personen in einem Zimmer vom 20.11.2014 bis 20.12.2014 zu je 35,00 € = 2.100,00 € abzüglich bereits berechneter 1.100,00 €,

für die Unterbringung von zwei Personen vom 05.11.2014 bis 05.01.2015 zu je 35,00 € = 4.200,00 € abzüglich bereits berechneter 1.800,00 €.

Einschließlich Mehrwertsteuer forderte sie einen Betrag in Höhe von 3.638,00 €.

Die Beklagte zahlte Beträge in Höhe von 1.112,80 €, 1075,60 € und 963,00 €. Die Klägerin mahnte mit Schreiben vom 11.12.2014 und 05.03.2015 offenstehende Beträge an.

Mit Schreiben/Rechnung vom 21.01.2015 (Anlage K 8, Bl. 21 AH) erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten, da diese bereits gekündigt habe, berechne sie ihr kulanerweise nur die Kosten für neue Schlüssel gemäß AGB in Höhe von 600,00 €.

Die Klägerin behauptet, Mängel seien von der Beklagten nicht substantiiert angezeigt worden. Es sei keine vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses vereinbart worden. Die Schlüssel seien niemals zurückgegeben worden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, einen Betrag in Höhe von 8.644,50 € zzgl. Zinsen in Höhe von 1 % pro Monat ab dem 11.12.2014 zzgl. außergerichtliche Mahnkosten in Höhe von 40,00 € an die Klägerin zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet, dass ein Mietvertrag auf der Basis des Schriftstückes vom 16.10.2014 zustande gekommen sei. Sie meint, der Mietpreis sei zu mindern, weil die Wohnung in unzumutbarem Zustand gewesen sei. Hierzu behauptet sie, die Unterkunft sei völlig verdreckt und verwahrlost gewesen, im Bad und in der Küche sei Schimmelbefall festzustellen gewesen und die gesamte Wohnung, vor allem das Bad und die Küche, habe unangenehm gerochen. Man habe Mäuse entdeckt. Ferner seien alle Stühle in der Wohnung defekt und unbenutzbar gewesen. Die Gardinen seien zerrissen und in den Lampenfassungen hätten die Glühbirnen gefehlt, so dass keine Beleuchtung vorhanden gewesen sei. Das Mietverhältnis sei vorzeitig beendet worden. In dem Telefonat vom 27.11.2014 seien diese Mängel dem Mitarbeiter der Klägerin angezeigt worden. Dieser habe zu verstehen gegeben, dass er einen Nachmieter suchen wolle, so dass der Mietvertrag vorzeitig beendet werden könne. Die Beklagte solle die Bewohner bitten, noch weitere zwei Wochen in der Wohnung zu bleiben, während er in dieser Zeit einen Nachmieter suchen wolle. Hierzu seien die Bewohner jedoch wegen der unhygienischen Zustände nicht bereit gewesen. Die Schlüssel seien deshalb am 02.12.2014 zurückgegeben worden. Die Beklagte meint, auch die Klägerin sei von einer vorzeitigen

Vertragsbeendigung ausgegangen, wie ihr Schreiben vom 21.01.2015, in dem nur noch die Kosten für neue Schlüssel berechnet würden, zeige. Hierin liege jedenfalls ein Verzicht auf weitergehende Ansprüche. Ein Anspruch auf Zahlung eines Mietpreises in Höhe von 35,00 € pro Tag und Person bestehe nach den getroffenen Vereinbarungen nicht. Im Übrigen wäre eine solche Vereinbarung wegen Wuchers nichtig.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien und die zu den Akten gereichten Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist teilweise begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Mietzinszahlung gemäß § 535 Abs. 2 BGB in der zuerkannten Höhe. Dieser errechnet sich wie folgt:

Die Klägerin hat gemäß Schreiben vom 16.10.2014 gegen die Beklagte einen Mietzinsanspruch in Höhe von 4.151,60 €. Dieser setzt sich zusammen aus der Miete für das zweite Zimmer – belegt mit einer Person - vom 16.10.2014 bis 20.10.2014 in Höhe von 80,00 € zzgl. MwSt, für dieses Zimmer – belegt mit zwei Personen - vom 20.10.2014 bis 20.12.2014 in Höhe von 2.000,00 € zzgl. MwSt. und aus der Miete für das am 29.09.2014 angemietete erste Zimmer – belegt mit zwei Personen - vom 05.11.2014 bis 05.01.2015 in Höhe von 1.800,00 € zzgl. MwSt.

Soweit die Beklagte bestreitet, dass auf der Basis des Schreibens vom 16.10.2014 ein Mietvertrag zustande gekommen sei, ist dies unerheblich. Die Beklagte bestreitet jedenfalls nicht, dass es eine zuvor getroffene telefonische Vereinbarung mit entsprechendem Inhalt gegeben habe. Auch hat sie eine Nutzung des zweiten Zimmers durch ihre Mitarbeiter nicht in Abrede gestellt.

Weiterhin ist die Beklagte verpflichtet, für die Zeit vom 20.12.2014 bis 05.01.2014 den Mietzins für das zweite Zimmer in Höhe von 450,00 € - belegt mit zwei Personen – abzüglich des gewährten Rabatts in Höhe von 200,00 €, insgesamt 250,00 € zzgl. 7 % MwSt. = 267,50 € zu zahlen. Die Mietvertragsvereinbarung gemäß Schreiben vom 22.10.2014 ist zwischen den Parteien unstrittig.

Dagegen kann die Klägerin nicht (erneut) den im Schreiben vom 22.10.2014 berechneten Mietzins für das mit Auftragsbestätigung vom 29.09.2014 angemietete erste Zimmer für die Zeit vom 05.11.2014 bis 05.01.2015 in Höhe von 1.800,00 € zzgl. MwSt.

beanspruchen. Diese Forderung ist bereits Gegenstand der Berechnung vom 16.10.2014.

Abzüglich der von der Beklagten geleisteten Zahlungen in Höhe von 1.075,60 € und 963,00 € verbleibt eine Forderung in Höhe von 2.380,05 €.

Außerdem kann die Klägerin die erhöhte Miete gemäß Rechnung vom 08.12.2014 in Höhe von 3.638,00 € verlangen. Die Klägerin ist berechtigt, statt des zunächst in Rechnung gestellten Mietzinses den vereinbarten „Normalpreis“ in Höhe von 35,00 € pro Person und Tag geltend zu machen. Dies folgt aus den getroffenen Vereinbarungen, wie sie sich aus den Auftragsbestätigungen vom 29.09.2014 und 16.10.2014 ergeben. Dass die Parteien eine solche Abrede getroffen haben, hat die Beklagte nicht bestritten. Im Übrigen kommt dem Schreiben vom 29.09.2014, dem die Beklagte nicht widersprochen hat, als kaufmännischem Bestätigungsschreiben rechtserzeugende Wirkung zu (Palandt/Ellenberger, BGB, 75. Aufl., § 147 Rn. 18). Die Formulierung, der geringere Sonderpreis gelte statt des Normaltarifs in Höhe von 35,00 € / Mann / Tag „wegen pünktlicher Zahlung“ kann gemäß §§ 133, 157 BGB nur so verstanden werden, dass die Vergünstigung lediglich für den Fall, dass die Beklagte ihren Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen wird, gewährt wird. Eine Honorierung vergangenen pünktlichen Zahlungsverhaltens der Beklagten konnte erkennbar nicht gewollt sein, da zuvor noch keine Geschäftsbeziehungen zwischen den Parteien bestanden, wie sich aus dem Schreiben vom 29.09.2014, in dem die Klägerin sich für den ersten Auftrag bedankt, ergibt. Vor diesem Hintergrund kann mit der Abrede nur ein Anreiz für künftiges Zahlungsverhalten bezweckt gewesen sein.

Die Vereinbarung des erhöhten Mietzinses ist nicht gemäß § 138 BGB nichtig. Die Beklagte hat bereits nicht näher dargelegt, wie hoch der marktübliche Mietzins für vergleichbare Raumnutzung ist. Auch ist nicht erkennbar, dass die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB vorliegend erfüllt sind.

Die Beklagte ist – wie oben ausgeführt – ihrer Mietzinszahlungsverpflichtung nicht pünktlich nachgekommen. Der Mietzins war nicht gemäß § 536 BGB gemindert. Auf der Grundlage ihres Vorbringens kann nicht festgestellt werden, dass der behauptete verdreckte und verwahrloste Zustand der Räume einen der Klägerin vorzuwerfenden Mangel darstellt. Nach dem als Anlage K 9 (Bl. 22 AH) vorgelegten Übergabeprotokoll vom 29.09.2014 ist die Wohnung als „mängelfrei“ übernommen worden. Insoweit hätte es näheren Vorbringens dazu bedurft, dass die rund zwei Monate später erstmals gerügten Zustände (Gerüche, Schimmel, Ungeziefer, defekte Einrichtung) nicht auf das

Wohnverhalten der Nutzer zurückzuführen waren, sondern einen Mangel der Mietsache darstellten.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet worden. Dies ergibt weder die E-Mail der Klägerin vom 01.12.2014 noch das sonstige Vorbringen der Beklagten. Die Ankündigung der Klägerin, einen Nachmieter suchen zu wollen, so dass der Mietvertrag vorzeitig beendet werden könne, führt nicht schon zu einer Vertragsbeendigung. Dass die Klägerin einen Nachmieter gefunden hat, trägt die Beklagte nicht vor. Auch kann dem Schreiben vom 21.01.2015, in dem die Klägerin die Kosten für neue Schlüssel berechnet, nicht entnommen werden, dass sie nunmehr auf die zuvor geltend gemachten rückständigen Mietzinsen verzichten wolle.

Insgesamt errechnet sich ein Anspruch der Klägerin in Höhe von 6.018,50 €.

Den mit Schreiben vom 29.09.2014 berechneten Mietzins in Höhe von 1.112,80 € hat die Beklagte – wie sich aus der Zahlungsaufstellung der Klägerin vom 11.12.2014 ergibt – beglichen.

Einen Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht zurückgegebener Schlüssel in Höhe von 600,00 € macht die Klägerin ausweichlich der Klagebegründung vom 01.06.2016 nicht geltend. Die Rechnung vom 21.01.2015 ist nicht Gegenstand der Klageforderung.

Die Zinsanspruch ist gemäß §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 2 BGB begründet. Verzug ist nicht schon ab Datum des Mahnschreibens vom 11.12.2014, sondern erst nach dessen Zugang eingetreten, den das Gericht unter Berücksichtigung von Postlaufzeiten am 13.12.2014 annimmt. Eine höhere Verzinsung als 9 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) kann die Klägerin mangels Darlegung eines weitergehenden Schadens nicht beanspruchen.

Der Anspruch auf Ersatz der Mahnauslagen folgt aus §§ 286, 288 Abs. 5 S. 1 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709 Satz 1, 2, 711 ZPO.

Streitwert: 8.644,50 €

Wolff