



Verkündet am 5. Juni 2005  
Huber  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamte  
der Geschäftsstelle

AMTSGERICHT KÖLN

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

und

URTEIL

In dem Rechtsstreit

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Beklagten,

1310

LA

- 2 -

hat das Amtsgericht Köln, Abt. 201  
auf die mündliche Verhandlung vom 13.05.2005  
durch den Richter am Amtsgericht Stich  
für R e c h t erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung im 1. Geschöß des Hauses [REDACTED] bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und einem Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.
2. Der Beklagte wird ferner verurteilt, an die Klägerin 548,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins seit dem 17.03.2005 zu zahlen.  
Die weitergehende Zahlungsklage wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 30 % und der Beklagte zu 70 %.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
5. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.07.2005 bewilligt.

#### Tatbestand:

Durch Vertrag vom 13.03.1998 mietete der Beklagte bei der Klägerin die Wohnung im 1. Geschöß des Hauses Berliner Straße 884 in Köln an für einen monatlichen Mietzins von 850,00 DM (434,60 €) zuzüglich 130,00 DM (66,47 €) Betriebskostenvorauszahlungen. Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 27.01.2005 machte die Klägerin geltend, der Beklagte habe seit dem Abrechnungszeitraum 2001 auf Kosten aller anderen Mietparteien unberechtigt Gas bezogen. Er werde deswegen abgemahnt und aufgefordert, den Gasanschluß ordnungsgemäß so herzustellen, dass er wie früher auch unmittelbar mit dem örtlichen Versorgungsträger abrechnen könne, und bis zum

09.02.2005 einen Termin zu benennen, in welchem überprüft werden könne, ob die notwendigen Arbeiten fachgerecht durchgeführt worden seien. Werde dieser Nachweis nicht geführt, sei eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses unausweichlich. Außerdem sei es für die Fortsetzung des Mietverhältnisses unerlässlich, dass der Beklagte aufgrund neu erstellter Abrechnungen Heizkosten für 2001/02 in Höhe von 669,20 €, für 2002/03 in Höhe von 553,55 € und für 2003/04 in Höhe von 866,85 € trage. Nachdem der Beklagte hierauf nicht reagierte, kündigte die Klägerin mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 17.02.2005 das Mietverhältnis fristlos mit der Begründung, der Beklagte habe seit 2000 auf Kosten der Mieterin [REDACTED] seine Wohnung beheizt. Er habe auch trotz Aufforderung nicht den Rückbau der manipulativen Veränderung an der Gaszuleitung nachgewiesen und die Schäden gemäß Heizkostenabrechnung nicht ausgeglichen. Außerdem habe er mehrere Ablesetermine vereitelt.

Gestützt auf diese Kündigung begehrt die Klägerin von dem Beklagten die Räumung der Mietwohnung. Ferner begehrt sie folgende Zahlungen:

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Ausgleich der Heizkostenabrechnungen 2001 bis 2004:   | 2.089,60 € |
| 2. | Ausgleich der Kosten für eine vergebliche Anfahrt des Monteurs der Ablesefirma zur Ablesung der Heizkosten gemäß Rechnung vom 28.12.2004: | 25,52 €    |
| 3. | Kosten durch Beauftragung des Prozessbevollmächtigten der Klägerin zur fristlosen Kündigung:  | 892,23 €   |
| 4. | Kosten der Zustellung der fristlosen Kündigungen durch Gerichtsvollzieher:  | 15,50 €    |

Die Klägerin trägt vor, die laut Mietvertrag geleisteten Vorauszahlungen seien in voller Höhe bei den Betriebskostenabrechnungen verbraucht, so dass eine Anrechnung nicht stattfinden könne. Der Beklagte habe vermutlich schon seit 2000 keine Zahlungen an Energielieferanten geleistet. Bei der GEW als Energielieferantin sei er nicht geführt. Die GEW habe wohl schon im Jahre 2000 den Gaszähler des Beklagten im Keller entfernt und die entsprechenden Leitungen verplombt. Ursprünglich seien drei Gaszähler vorhanden gewesen, nämlich einer für eine Wohnung im Hinterhaus, eine für die Mitmieterin [REDACTED] und einer für den Beklagten.

Der Beklagte habe bei der letzten Heizkostenablesung trotz eines schriftlichen Hinweises und mehrerer telefonischer Absprachen mit dem zuständigen Monteur der Ablesefirma niemanden in seine Wohnung gelassen. Deswegen seien der Klägerin für die vergebliche Anfahrt 25,52 € in Rechnung gestellt worden.

Die Kosten für die fristlose Kündigung berechneten sich nach einem Gegenstandswert von  $(439,59 \text{ €} \times 12 \times 3 =) 15.645,24 \text{ €}$ . Danach fielen an Anwaltskosten an eine 1,3-Geschäftsgebühr gemäß Nr. 2400 VVRVG in Höhe von 735,80 €, eine Auslagenpauschale gemäß Nr. 7002 VVRVG in Höhe von 20,00 € und 16 % Mehrwertsteuer in Höhe von 120,93 €. Die entsprechende Rechnung habe die Klägerin durch Scheck ausgeglichen. Der Scheckbetrag sei dem Konto des Prozessbevollmächtigten der Klägerin am 15.03.2005 gutgeschrieben worden. Eine Anrechnung der Gebühren im Räumungsprozess finde nicht statt, da die Kündigung und der anschließende Räumungsrechtsstreit zwei selbständige Angelegenheiten im Sinne von § 15 RVG seien. Der Räumungsanspruch sei nur eine von vielen rechtlichen Wirkungen der das Mietverhältnis neu gestaltenden Kündigung. Da die Kündigung nie Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein könne, sei für sie gemäß § 25 Kostenordnung ein Gegenstandswert von drei Jahresmieten maßgeblich.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, die im 1. Obergeschoß des Hauses [REDACTED] gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und einem Kellerraum zu räumen und geräumt herauszugeben;
2. den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 2.115,12 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.02.2004 zu zahlen;
3. den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 892,23 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Für den Beklagten ist im Verhandlungstermin niemand erschienen, worauf die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten Entscheidung durch Versäumnisurteil beantragt hat.

### Entscheidungsgründe:

(Soweit der Klage entsprochen wurde, bedarf es gemäß § 313 b BGB keiner Begründung).

Die Klage ist abzuweisen wegen der in den Heizkostenabrechnungen ausgewiesenen Nachzahlungsbeträge, wegen der Kosten für die vergebliche Anfahrt eines Monteurs zur Ablesung der Heizkosten und wegen der für die Kündigung entstandenen Anwaltskosten, soweit diese den Betrag von 532,90 € übersteigen.

Ein Heizkostennachzahlungsanspruch steht der Klägerin gegenüber dem Beklagten nicht zu. Nach dem Mietvertrag sind die Kosten des Betriebs der Gasetagenheizung unmittelbar durch den Beklagten mit dem Energieunternehmen abzurechnen, so dass die Beheizung der Wohnung keine Leistung der Klägerin ist, für welche diese Entgelt fordern könnte. Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten auch kein Schadensersatzanspruch in Höhe der in den Heizkostenabrechnungen ausgewiesenen Nachzahlungsbeträge zu. Nach dem eigenen Vortrag der Klägerin sind durch die Manipulationen des Beklagten Mehrbelastungen lediglich bei der Mieterin Molly eingetreten, über deren Zähler der Heizgasverbrauch des Beklagten läuft. Deswegen steht der Klägerin auch kein Bereicherungsanspruch gegenüber dem Beklagten zu, da der Beklagte Energie nicht auf Kosten der Klägerin, sondern auf Kosten der Mitmieterin Molly erlangt hat. Die Klägerin kann auch Kosten für eine Heizkostenablesung nicht verlangen, da - wie bereits ausgeführt - sie keinen Anspruch darauf hat, dass der Beklagte eine Ablesung zulässt, da er unmittelbar mit dem Energieunternehmen abzurechnen hat.

Anwaltskosten für die Kündigung des Mietverhältnisses kann die Klägerin nur in Höhe von 593,90 € geltend machen. Die Geschäftsgebühr für die Kündigung eines Mietver-

hältnisses hat sich an der Gebühr für den Räumungsanspruch zu orientieren, da die Entstehung desselben die wesentliche Konsequenz der Kündigung ist. Dass daneben im konkreten weitere beachtliche Ansprüche ausgelöst worden seien, welche wirtschaftlich gleichwertig nicht schon vor Ausspruch der Kündigung bestanden haben, ist nicht vorgetragen und ist regelmäßig auch nicht der Fall. Daher ist es angemessen, die Geschäftsgebühr für die Kündigung an der Geschäftsgebühr für die Geltendmachung des Räumungsanspruchs auszurichten, was gemäß §§ 23 I 3 RVG i. V. m. 41 I, II GKG zum Ansatz einer Jahresnettomiete als Geschäftsgebühr führt. Diese beträgt 434,59 € x 12 = 5.215,08 €. Auf diesen Geschäftswert beträgt die einfache Gebühr 338,00 € und die 1,3-fache Gebühr gemäß Nr. 2400 VVRVG 439,40 €. Hinzu kommt die Auslagenpauschale in Höhe von 20,00 € und die Mehrwertsteuer in Höhe von 73,50 €. Der Beklagte hat daher Anwaltskosten nur in Höhe von 532,90 € zu ersetzen zuzüglich der Kosten für die Zustellung der Kündigung durch den Gerichtsvollzieher in Höhe von 15,50 €. Wegen des Mehrbetrages war die Klage abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92, 708 Nr. 2, 11, 721 ZPO.

**Streitwert:** (5.215,08 € + 2.115,12 € + 892,23 € =) 8.222,43 €.

Stich

Ausgefertigt:

Huber

*Huber*

Justizangestellter

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Vorstehende Ausfertigung  
des Urteils vom 15.7.05  
wurde dem Kläger, Beklagten,  
S. 05/14  
am 15.7.05 zugestellt.  
Köln, den 15. Juli 2005  
Amtsgericht Abt. 1

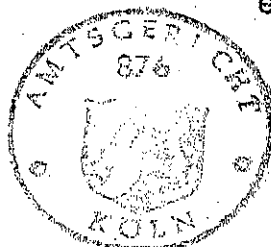
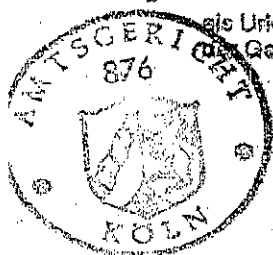
(Huber)  
Justizhauptsekretärin

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

Vorstehende Ausfertigung wird der  
Widder zur Zwangsvollstreckung  
erteilt Köln, den 15. Juli 2005

*JS JDS JHS JANG*

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Amtsgericht  
Luxemburger Straße 101  
  
50939 Köln

20.05.2005 S/K 0018/05Z

[REDACTED]  
In Sachen  
[REDACTED]

wird zu den rechtlichen Ausführungen des Gerichts in der mündlichen Verhandlung wie folgt Stellung genommen:

Zunächst darf der Unterzeichner sein Befremden zum Ausdruck bringen, dass die geäußerte Rechtsauffassung, der Gegenstandswert der außergerichtlichen Tätigkeit des Rechtsanwaltes sei nach § 25 KostO und damit nach dem 3-fachen Jahresmietwert zu messen, ein Witz sei. Ich bin auch keineswegs der Einzige, der diese Auffassung vertritt. Immerhin steht der klare Gesetzestext auf meiner Seite.

Vorab: Auch das OLG Köln den Standpunkt eingenommen, die Kündigung eines Mietverhältnisses und der anschließende Räumungsprozess seien zwei selbstständige gebührenrechtliche Angelegenheiten (OLG Köln, Urteil vom 09.12.2003, AZ: 22 O 85/03, RenoReport 2004, 112).

Nach alter Rechtslage war zunächst § 8 I 1 BRAGO zu prüfen. Danach bestimmte sich der Gegenstandswert im gerichtlichen Verfahren nach den für die Gerichtsgebühr geltenden Wertvorschriften. Da der Anwalt bei einer Kündigung außergerichtlich tätig wird, ist diese Vorschrift nicht einschlägig.

Gemäß § 8 I 2 BRAGO gelten für die Tätigkeit außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens die Wertvorschriften des GKG sinngemäß, wenn der Gegenstand der Tätigkeit auch Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein könnte. Dass dies nicht der Fall ist, wurde mit Schriftsatz vom 01.04.2005 bereits ausführlich dargelegt. Die Kündigung des Mietverhältnisses ist eine rechtsgestaltende Willenserklärung. Nicht einmal die Wirksamkeit einer Kündigung kann Gegenstand einer Feststellungsklage sein, da es sich hierbei nicht um ein Rechtsverhältnis handelt.

Dabei ist der Hintergrund des Missverständnisses um die Rechtsanwaltsgebühren historisch bedingt. Bis zum Inkrafttreten des Kostenrechtsänderungsgesetzes 1994 enthielt § 8 I 2 BRAGO die Regelung, dass für anwaltliche Tätigkeiten, die einem gerichtlichen Verfahren vorausgehen, insbesondere für Zahlungsaufforderungen, Mahnungen, Kündigungen ... etc. die Wertvorschriften des GKG gelten. Diese Regelung ist durch das Kostenrechtsänderungsgesetz 1994 ausdrücklich aufgehoben worden. Vorbereitende Tätigkeiten wie z.B. Kündigungen sollen danach nicht mehr nach den Wertvorschriften des GKG berechnet werden, sondern nur noch dann, wenn sie Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein können. Diese Intention hat der Gesetzgeber in seiner Begründung zum Kostenrechtsänderungsgesetz 1994 ausdrücklich erklärt (vgl.: BT-Drucks. 12/6962: „Die Beschreibung der außergerichtlichen Tätigkeiten, in denen die für die Gerichtsgebühren geltenden Wertvorschriften anzuwenden sind, stellt jedoch nicht, wie in der (bis 1994) geltenden Vorschrift darauf ab, dass diese Tätigkeiten üblicherweise einem gerichtlichen Verfahren vorausgehen, sondern darauf, dass der Gegenstand der anwaltlichen Tätigkeit auch Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein könnte“).

Angesichts dieser klaren Aussage des Gesetzgebers ist nach dem eindeutig geltenden Wortlaut des § 8 I 2 BRAGO für Kündigungserklärungen ein Rückgriff auf die Wertvorschriften des GKG nicht mehr möglich (vgl.: Enders, JurBüro 1998, 1; 1998, 528).

Folglich galt zu BRAGO-Zeiten § 8 II BRAGO, wonach immer dann, wenn § 8 I BRAGO nicht eingreift, sich der Wert nach bestimmten Vorschriften der Kostenordnung richtet, also auch nach § 25 KostO. Diese Regelung sieht wiederum vor, dass sich der Wert eines Miet- oder Pachtrechts nach dem



---

Wert aller Leistungen der gesamten Vertragszeit richtet. Bei Mietverhältnissen von unbestimmter Vertragsdauer ist der Wert der Leistungen 3er Jahre maßgebend.

Folgerichtig heißt es bei Zöller: „Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist nach § 8 II 1 BRAGO zu bewerten, nicht nach § 8 I 2 BRAGO (vgl.: Zöller/Herget, ZPO § 3 Rdnr. 16, Stichwort Mietstreitigkeiten, 24 Auflage).

Daran hat sich durch die Einführung des RVG nichts geändert. Nunmehr gilt § 23 Abs. 3 RVG und danach wiederum die Kostenordnung, so dass die Gebühren nach einem zutreffenden Gegenstandswert berechnet worden sind.

Auch die Auffassung des Gerichts hinsichtlich des Schadensersatzanspruches wegen der Heizkosten bitte ich zu bedenken. Mit der Klage ist eine Neuberechnung der Heizkosten vorgelegt worden. Selbstverständlich betrifft diese Neuberechnung alle Mieter, auch die Zeugin [REDACTED], die nach Auffassung des Gerichts den Schadensersatzanspruch hat. Um das Versäumnisurteil hinsichtlich der Räumungsklage nicht zu gefährden, will der Unterzeichner hier nicht neuen Sachvortrag einbringen. Losgelöst von der Frage, ob der Mieterin [REDACTED] diese Neuberechnung der Heizkosten bereits zugestellt wurde und auch die Überzahlungen erstattet worden sind, hat sich doch damit bereits ein Schaden bei der Klägerin manifestiert.

Rechtsanwalt

Landgericht  
Luxemburger Straße 101

50939 Köln

①

12.08.2005 S/K 129/05Z

**Berufung**

In Sachen

\_\_\_\_\_

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

\_\_\_\_\_

- Beklagten und Berufungsbeklagten -

lege ich namens und in Vollmacht der Klägerin gegen das Urteil des AG  
Köln, AZ: \_\_\_\_\_ vom 13.05.2005, zugestellt am 27.07.2005

**Berufung**

ein. Eine Kopie des Urteils ist beigelegt.

In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

1. unter teilweiser Abänderung des Urteils des AG Köln, AZ: 201 C 117/05 den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin (weitere) 1.535,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 1.175,85 € seit Rechtshängigkeit und aus weiteren 359,33 € seit erstinstanzlicher Rechtshängigkeit zu zahlen.
2. bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 307 II ZPO gegen den Beklagten ohne mündliche Verhandlung das Anerkenntnisurteil bzw. gemäß § 331 III ZPO Versäumnisurteil zu erlassen, falls dieser nicht rechtzeitig anzeigt, dass er sich gegen die Klage verteidigen will;
3. der klagenden Partei wird für den Fall, dass das Urteil einen vollstreckungsfähigen Inhalt hat, eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt;
4. gemäß § 169 ZPO den Zeitpunkt der Zustellung an den Gegner zu bescheinigen.
5. der klagenden Partei für jeden Fall der Sicherheitsleistung nachzulassen, diese durch eine schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts erbringen zu dürfen.

#### B e g r ü n d u n g:

Zu Unrecht hat das AG den Zahlungsansprüchen der Klägerin nur teilweise stattgegeben.

1.

Hinsichtlich der Nachzahlungsbeträge aus den Heizkostenabrechnung ist es fraglos richtig, dass zunächst einmal ein Schaden der Mieterin Molly und auch bei dem dritten Mieter in Hinterhaus eingetreten ist. Selbstverständlich ist es jedoch die mietvertragliche Pflicht der Klägerin, ihren betroffenen Mietern den Betrag zu ersetzen, der sich aufgrund der Korrektur der Heizkostenabrechnung ergab. Damit hat sich der Schaden bei der Klägerin manifestiert. Kaufmännisch müssten noch vor einer Rückforderung Rückstellungen gebildet werden. Der Schaden an einem verunfallten PKW tritt auch nicht erst dann ein, wenn die Reparaturrechnung bezahlt wird.

---

Unabhängig davon ist nach Schluss der mündlichen Verhandlung ein konkreter Schaden bei der Klägerin eingetreten. Diese wurde mit anwaltlichem Schriftsatz vom 20.06.2005 aufgefordert, ein Guthaben von 1.175,85 € aus den drei korrigierten Abrechnungszeiträumen auszusahlen.

B e w e i s: Vorlage des Schriftsatzes der Kollegen Dr. Summerer p.p. vom 20.06.2005 in Kopie, Anlage K 1

Der Betrag wurde fristgerecht gezahlt.

B e w e i s: Zeugnis des RA Wolfgang Flintrop, Alter Markt 36-42, 50667 Köln

Dass die Klägerin dafür auch noch Anwaltskosten in Höhe von 151,38 € zahlen musste, ist möglicherweise ein weiterer Schaden, den der Beklagte tragen müsste.

2.

Auch die Rechtsauführungen, warum der Klägerin kein Ersatz der ihr entstandenen Rechtsanwaltskosten in voller Höhe zusteht, geht fehl. Das AG setzt sich mit den rechtlichen Argumenten nicht auseinander. Insoweit wird insbesondere auf den Schriftsatz vom 20.05.2005 verwiesen. Sollte die Bezugnahme auf die rechtlichen Ausführungen in der ersten Instanz nicht ausreichend sein, wird hiermit höflich um einen **richterlichen Hinweis** gebeten.

Rechtsanwalt

1 S 226/05

AG Köln

Beachten Sie bitte zur Vermeidung erheblicher Nachteile die wichtigen Hinweise in dem beiliegenden Merkblatt.



Verkündet am 03.08.2006

Payk  
Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

# LANDGERICHT KÖLN

## IM NAMEN DES VOLKES

### VERSÄUMNISURTEIL

In dem Rechtsstreit

[Redacted Name]

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

[Redacted Name]

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln  
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03. August 2006  
durch ihre Mitglieder Schwellenbach, Dr. Gies und Neveling-Paßage

für **R e c h t** erkannt:

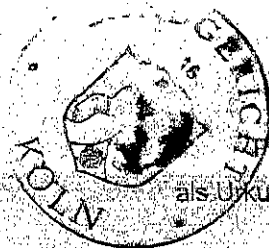
- I. Auf die Berufung der Klägerin wird das am 05.06.2005 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köln - Az.: 201 C 117/05 – abgeändert, soweit die Klage abgewiesen worden ist.  
Insoweit wird die Beklagte verurteilt, einen weiteren Betrag in Höhe von 1.535,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 359,33 € seit dem 17.03.2005 und aus weiteren 1.175,85 € seit dem 24.08.2005 zu zahlen.
- II. Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen werden dem Beklagten auferlegt.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Berufungswert: 1.535,18 €.

Schwellenbach

Dr. Gies

Neveling-Paßage



Ausgefertigt

Dr. Gies, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle