
Datum: 18.03.2002
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 495/01
ECLI: ECLI:DE:AGK:2002:0318.203C495.01.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 150,00 Euro abwenden, wenn nicht der Beklagte von der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

-
- Tatbestand: 1
- Zwischen den Parteien besteht seit 1985 ein Mietverhältnis über die von dem Beklagten als Mieter genutzte, unter seiner im Rubrum genannten Anschrift befindliche Wohnung. 2
- Seit acht Jahren zahlt der Beklagte wegen des Auftretens von Mäusen in der Anlage als Miete nicht den vollen vereinbarten Betrag. Mit Schreiben vom 09.07.2001 ließ die Klägerin ihn unter Hinweis darauf, die Mäuse würden durch die auf dem Balkon der Mietwohnung befindliche Vogelvoliere angelockt, ohne Erfolg auffordern, ab 01.08.2001 die Miete in vollem Umfang zu zahlen. Sie nimmt den Beklagten auf Zahlung der Differenzbeträge für den Zeitraum von August bis Dezember 2001 in Anspruch. Darüber hinaus verlangt sie von ihm die Entfernung der Vogelvoliere. 3
- Die Klägerin behauptet, die Mäuse würden dadurch angelockt, daß in der Vogelvoliere von dem Papagei des Beklagten stammende Federn sowie Futterreste herumlagen. Die unstreitig von anderen Mietern der Großanlage mit Schreiben vom 07.07.2001 gerügten Lärmbelästigungen stammten von der Papageihaltung in der Vogelvoliere. 4

Die Klägerin beantragt,	5
1. den Beklagten zu verurteilen, an sie 410,00 DM (209,65	6
Euro) nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus je	7
82,00 DM (41,93 Euro) seit dem 04.08., 05.09., 05.10.,	8
07.11. und 06.12.2001 zu zahlen.	9
2. den Beklagten zu verurteilen, die Vogelvoliere, die sich	10
auf dem Balkon seiner Wohnung, 3 OG rechts, befindet, zu	11
entfernen.	12
Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.	13
Er behauptet, in der Anlage wimmele es vor Mäusen, die sich insbesondere draußen auf der	14
Terasse tummeln. Die Tiere kämen auch durch die Fenster in die Wohnung hinein, so daß	
er mit geschlossenem Fenster schlafen müsse und immer nur denjenigen Raum lüften könne,	
in dem er sich gerade aufhalte.	
Cirka zehn Mal im Monat seien umher huschende Mäuse zu sehen.	15
Auch seien diese zu hören, wenn sie nachts an den Wänden hinauf kletterten.	16
Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der	17
wechselseitigen Schriftsätze Bezug genommen.	
<u>Entscheidungsgründe:</u>	18
Die Klage ist nicht begründet.	19
1. Der Klägerin stehen gegenüber dem Beklagten keine Ansprüche auf Zahlung restlicher	20
Miete für den im Tatbestand genannten Zeitraum zu.	
Es kann dahinstehen, ob die Behauptungen des Beklagten zum Ausmaß des Auftretens von	21
Mäusen sowie den von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zutreffend sind. Ebenso	
bedarf keiner Entscheidung, ob und in welchem Umfang der tatsächlich vorhandene	
Mäusebefall die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch minderte.	
Etwaige durch die von dem Beklagten erbrachten Zahlungen nicht gedeckte Entgelt-	
forderungen der Klägerin können nach Treu und Glauben jeden-falls nicht geltend gemacht	
werden, weil die Klägerin das un-verändert gebliebene Zahlungsverhalten des Beklagten	
über Jahre hinweg widerspruchslös hingenommen hat und eine maßgebliche Veränderung	
der Verhältnisse nicht eingetreten ist.	
Es ist anerkannt, daß der Mieter die Mietminderung nicht geltend machen kann, wenn er in	22
Kenntnis der Mangelhaftigkeit des Mietobjekts die Miete über einen längeren Zeitraum	
hinweg ungekürzt und vorbehaltlos fortentrichtet. Nicht anders kann der Vermieter behandelt	
werden, der die Zahlungsweise des Mieters, welcher wegen eines angezeigten Mangels die	
Miete nicht in vereinbarter Höhe leistet, unbeanstandet hinnimmt. Auch dieser setzt sich mit	
seinem eigenen Verhalten in Wider-spruch, wenn er bei im Wesentlichen unveränderter	
Sachlage für die Zukunft auf ungekürzter Zahlung besteht.	

Die Klägerin behauptet selbst nicht, daß während des hier in Rede stehenden Zeitraumes das Auftreten von Mäusen geringer war als in früheren Zeiten.	23
Auf den Umstand, daß die angeblich in der Vogelvoliere anzu-treffenden, von dem Vogel des Beklagten stammenden organischen Rückstände die Mäuse anlocken, kann sich die Klägerin im Hinblick auf die geltend gemachten Zahlungsforderungen nicht berufen, da sie das Zahlungsverhalten des Beklagten auch nach Kenntniserlangen von der Existenz der Vogelvoliere und deren Nutzung zwei Jahre lang unbeanstandet hingenommen hat. Hinreichende Anhaltspunkte dafür, daß dies in der berechtigten Erwartung geschehen sei, der Beklagte werde die Voliere entfernen, hat das Gericht nicht. Eine entsprechende Zusage des Beklagten behauptet die Klägerin selbst nicht. Das von ihr erwähnte Schreiben der XXX vom 06.07.1999 vermochte ein begründetes Vertrauen schon deshalb nicht hervorzurufen, weil es entgegen der Darstellung der Klägerin keine Aufforderung zur Entfernung der Vogelvoliere, sondern nur eine solche enthielt, den Balkon "unbedingt ständig sauber, insbesondere frei von Vogelfutter oder ähnlichem zur Köderung der Nagetiere dienlichen Stoffe zu halten"; daß dies bei einer auch nur vor-übergehenden Haltung des Tieres in der Voliere praktisch nicht durchführbar ist räumt die Klägerin selbst ein.	24
2. Der Beklagte ist nicht verpflichtet, die Vogelvoliere zu entfernen.	25
Auf einen etwaigen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache kann sich die Klägerin unter Berücksichtigung ihres eigenen Verhaltens in der Vergangenheit nicht berufen. Wie bereits dargelegt, ist sie nach Kenntniserlangung von der Existenz und Nutzung der Vogelvoliere zwei Jahre lang nicht gegen den Beklagten vorgegangen. Sie kann auch nicht geltend machen, daß sich die Verhältnisse erheblich verändert hätten. Die angebliche Unsauberkeit des Balkonbodens war schon Gegenstand des Schreibens vom 06.07.1999, ohne daß - soweit ersichtlich - die Klägerin die Einhaltung ihrer damaligen Aufforderung auch nur einmal überprüft hätte. Auch die Beschwerde der als Zeugen benannten Mieter einer Wohnung im Hause xxx hat die Klägerin nicht zum Anlaß genommen, alsbald bei dem Beklagten vorstellig zu werden; dies geschah erst sieben Monate nach Abfassung des Beschwerdebriefes, welcher der von der Klägerin offenbar beauftragten Empfängerin wenige Tage später zugegangen sein dürfte. Im übrigen erscheint der Vorwurf unbeachtlich, handelt es sich doch ersichtlich - andernfalls hätte die Klägerin hierzu vorgetragen - um die einzige Beschwerde.	26
3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	27
<u>Streitwert:</u> 609,36 Euro (Antrag zu 1.: 209,36 Euro,	28
Antrag zu 2.: 400,00 Euro, § 12 GKG,	29
3 ZPO)	30