
Datum: 14.03.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 206
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 206 C 161/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0314.206C161.04.00

Tenor:

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Kläger 2.342,60 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.07.2005 zu zahlen.

Von den Gerichtskosten tragen 55 % die Kläger, 45 % die Beklagte zu 1). Von den außergerichtlichen Kosten der Kläger trägt 45 % die Beklagte zu 1). Von den außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) tragen die Kläger 11 %. Im übrigen findet keine Kostenerstattung statt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger gegen die Beklagte zu 1) je-doch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrags abwen-den, falls nicht die Beklagte zu 1) vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Beide Parteien können die Sicherheit auch durch eine selbst-schuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse erbrin-gen.

Tatbestand:

1

Die Beklagte ist – zusammen mit ihrem Ehemann, dem vormalis Beklagten zu 2) – seit dem 15.05.2003 Mieterin der Wohnung der Kläger im Erdgeschoss des Hauses T.weg 4 in Köln, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele und Bad mit WC sowie Kellerraum. Die vertraglich

2

vereinbarte Nettomiete beträgt 915,00 €. Bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten die Parteien, dass die Miete zunächst um 20 % reduziert sein sollte, also nur 576,00 € zuzüglich Garagenmiete und Nebenkostenvorauszahlungen (insgesamt 771,00 €) zu zahlen waren, da noch einige Renovierungsarbeiten bzw. Mängelbeseitigungsarbeiten durchzuführen waren. Mit Schreiben vom 08.06.2004 erteilten die Kläger die Nebenkostenabrechnung für 2003, welche mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 243,80 € endete.

Mietzahlungen erfolgten unstreitig nicht in voller Höhe bis einschließlich Oktober 2004, wobei die Zahlen der Parteien voneinander abweichen. Mit Schreiben vom 16.07.2004 kündigten die Kläger das Mietverhältnis gegenüber beiden Beklagten, wobei sie sich auf einen Mietrückstand von 3.687,30 € beriefen. Auf das Schreiben vom 16.07.2004, Bl. 8/9 GA, wird Bezug genommen. Im folgenden (August/September 2004) gingen verschiedene Zahlungen auf den Rückstand bei den Klägern ein, wobei die Kläger insgesamt höhere Zahlungen vortragen als die Beklagtenseite. Auf die Aufstellungen der Parteien in den jeweiligen Schriftsätzen (Bl. 32 GA, Schriftsatz der Beklagtenseite vom 24.09.2004; Bl. 38, Schriftsatz der Klägerseite vom 03.11.2004) wird Bezug genommen. Zusammengerechnet ergeben sich nach dem Klägervortrag Zahlungen der Beklagten bis einschließlich Oktober 2004 in Höhe von 12.232,20 € und nach dem Beklagtenvortrag in Höhe von 10.790,20 €. 3

Mit Schreiben vom 25.05.2004 an die Kläger hat die Beklagte zu 1) durch ihre Prozessbevollmächtigte anzeigen lassen, dass die bei Einzug bestehenden Renovierungsrückstände und Mängel nach wie vor nicht behoben worden seien. Des weiteren wurden andere Mängel – allgemein – angezeigt. Im einzelnen wird auf das Schreiben vom 25.05.2004, Bl. 25 GA, Bezug genommen. 4

Mit Schreiben vom 06.07.2004 an die Hausverwaltung teilte die Beklagte zu 1) über ihre Prozessbevollmächtigte mit, dass in der Wohnung erhebliche Feuchtigkeit und Schimmel vorhanden sei, v. a. im Souterrain 5

Mit weiterem Schreiben vom 02.08.2004 erfolgte eine weitere Mängelanzeige hinsichtlich des seit Anfang Juli 2004 behaupteten Defektes an den Rollläden sowie des Eindringens von Wasser nach Regenfällen in das Wohnzimmer auf Grund der Undichtigkeit der Terrassentür. Wegen der weiteren Mängel (Feuchtigkeit im Zimmer des Sohnes) wird auf das Schreiben vom 02.08.2004, Bl. 28 ff. GA, Bezug genommen. 6

Die Kläger behaupten, ab Februar 2004 könnten sich die Beklagten nicht mehr auf ein Minderungsrecht berufen, da sie die endgültige Mängelbeseitigung (hinsichtlich der die ursprüngliche Mietzinsreduktion begründenden Mängel) vereitelt hätten. Hierzu behaupten sie, die am 01.01.2004 beauftragte Hausverwaltung T. habe umgehend Handwerker mit der Behebung der Mängel beauftragt. Im einzelnen sollte die Fa. X. die Feuchtigkeiterscheinungen beseitigen. Nach Abstimmung von Terminen durch die Hausverwaltung T. mit den Beklagten für Ende Januar 2004 habe die Beklagte zu 1) den Termin jedoch abgesagt und erklärt, Arbeiten könnten erst nach dem 29.03.2004 stattfinden, da ihr Sohn lernen müsse. Bei einem Anruf der Fa. X. Anfang April habe die Beklagte erklärt, dass vor Ostern keine Arbeiten durchgeführt werden könnten. Auch nach Ostern 2004 habe die Beklagte auf den Anruf des Herrn X. keinen Termin vereinbaren wollen, weil der Hund gestorben war. Schließlich seien die Arbeiten Ende April ausgeführt worden. Auch die Durchführung von Rolladenarbeiten durch die Fa. C, habe aus Gründen der Verschiebung durch die Beklagte erst am 28.03.2004 stattgefunden, wobei neue Federbänder in die Rollladenkästen in Wohnzimmer und in der Küche eingebaut, ein Rollladenband erneuert und drei neue Wickler mit Abdeckung eingebaut worden sei. Des weiteren habe die Fa. C. einen 7

neuen Rollladenpanzer für das Wohnzimmerfenster (Essecke) am 19.04.2004 montiert sowie am 26.04.2004 eine defekte Gurtscheibe ausgewechselt und die Rolllade neu justiert.	
Hinsichtlich weiterer behaupteter (neuer) Mängel, die bestritten werden, sei die Beklagte ihrer Anzeigepflicht nicht ordnungsgemäß nachgekommen. So sei die Hausverwaltung von der Beklagten erst am 17.09.2004 über einen Mangel an einer Rolllade informiert worden. Hier habe die Firma C. bei der Beklagten erst einen Termin für den 06.10.2004 bekommen können. Erst am 17.09.2004 sei des weiteren ein schlechter Fernsehempfang, ein verstopfter Abfluss in der Küche und Geräusche an der Heizung gerügt worden. Die Behebung sei unverzüglich durch die Firmen M. und U. unternommen worden.	8
In Bezug auf den schlechten TV-Empfang behaupten die Kläger, als die Fa. M. bei den Beklagten (nach Ankündigung des Datums im Hausflur für alle Mietparteien) geklingelt habe, habe diese erklärt, es gebe keine Probleme. Bei einer Kontrolle der Heizung durch die Fa. U. Anfang November 2004 habe diese lediglich festgestellt, dass die Heizung von Automatik auf Handbetrieb umgestellt worden war. Funktionsprobleme hätten im übrigen nicht festgestellt werden können.	9
Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung behaupten die Kläger bezüglich der Hausreinigungskosten, diese seien angefallen und auch angemessen.	10
Hinsichtlich des Klägervortrags zu den Zahlungen der Beklagten und zu der von der Klägerseite vorgenommenen Anrechnung wird auf den Tatbestand des Teilurteils vom 10.01.2005, S. 3 (Bl. 69 GA) Bezug genommen.	11
Durch Teilurteil vom 10.01.2005 ist dem Räumungsantrag stattgegeben worden sowie - durch Teilversäumnisurteil - dem Zahlungsantrag gegen den Beklagten zu 1). Insoweit wird auf die Ausführung des Tatbestandes und der Entscheidungsgründe des Urteils Bezug genommen.	12
Mit Klageschrift vom 16.07.2004 war neben dem Räumungsantrag zunächst Zahlung von 3.687,30 € begehrt worden.	13
Nachdem am 10.01.2005 Teilurteil gegen den Beklagten zu 2) und Versäumnisurteil gegen die Beklagte zu 1) ergangen war, hat die Klägerseite die Klage hinsichtlich des Beklagten zu 2) mit Schriftsatz vom 01.02.2005 (ohne Eingangsstempel) zurückgenommen.	14
Nachdem die Parteien nach Zahlungen der Beklagten im August und September 2004 außerdem die Hauptsache in Höhe von 887,20 € übereinstimmend für erledigt erklärt haben, beantragen die Kläger nunmehr,	15
die Beklagte zu 1) zu verurteilen, an die Kläger 2.800,10 € nebst 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	16
Die Beklagte zu 1) beantragt,	17
die Klage abzuweisen.	18
Die Beklagte zu 1) behauptet, die bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Mängel seien noch nicht beseitigt worden, vielmehr seien noch weitere Mängel hinzugekommen. Daher sei nun eine noch über die anfangs vereinbarten 20 % hinausgehende Minderung berechtigt. Sie behauptet hierzu, am 24.07.2003 sei in das Zimmer des Sohnes im Souterrain Wasser von einem defekten Abflussrohr eingedrungen. Es habe 5 cm hoch auf dem Boden des Zimmers gestanden. Zur Schadensbehebung sei die Wand aufgehauen worden, um die	19

schadhafte Stelle zu finden und erst im Juni 2004 bei Durchführung der notwendigen Restarbeiten geschlossen worden. Ebenso sei das von der Terrasse aus zum gleichen Zweck gegrabene Loch nicht ordnungsgemäß verschlossen worden. Nach wie vor dringe wegen unvollständiger Füllung mit Beton Wasser in das Zimmer durch die seitlichen Erdbereiche ein. Als Folge bilde sich Schimmel im Souterrainzimmer sowohl an der Tapete als auch an den Kanten der Fußleisten. Nach den Rohrsanierungsarbeiten sei das Zimmer renoviert worden, jedoch unfachmännisch, da der Verputz unregelmäßig sei, die Tapete wellig und die Farbe dick aufgetragen. Es bilde sich – nach wie vor – Schimmel. Der der Beklagten gehörende Teppichboden zeige erhebliche Feuchtigkeitsschäden. Die Feuchtigkeit sei trotz ständiger Öffnung des Fensters bei gleichzeitiger Heizung nicht zu beheben.

Die Beklagte bestreitet, die Verschiebung von Terminen verursacht zu haben. Auf Grund der Berufstätigkeit der Beklagten sei sie nicht in der Lage, jeden angebotenen Termin wahrzunehmen. 20

Es gebe auch an anderen Stellen in der Wohnung Feuchtigkeit, wie an der Wand in der Küche. Die Beklagte behauptet weiter, die Terrassentür sei defekt, da sie undicht sei und nicht richtig schließe. Entgegen der Ankündigung des Vermieters bei Einzug sei kein kleines Dach über der Terrassentür angebracht worden. Die Holzfenster seien morsch, es blättere die Farbe ab und der Garten befände sich in katastrophalem Zustand. Bei Umbauarbeiten in der Wohnung über der Beklagten sei anfallender Dreck in den Garten der Beklagten geworfen und nicht beseitigt worden. Seit (Ende) Juni 2004 bzw. Anfang Juli sei auf Grund eines Defektes an der Rolllade des Esszimmerfenster das Zimmer ständig verdunkelt. Die Heizung im Wohnzimmer und im Schlafzimmer mache laute Luftgeräusche, so dass die Nachtruhe erheblich gestört sei. Der Abfluss in der Küche sei nicht in Ordnung, da bei Abfließen von Wasser in der Küche über ihr ein Wasserrückstoß in das Becken der Beklagten einfließe und es in der Wohnung nach Abwasser stinke. Insgesamt sei eine weitere Minderung um 30 % gerechtfertigt. 21

Soweit Mängelbeseitigungsversuche unternommen worden seien, seien diese verspätet und dilettanisch durchgeführt worden. 22

Zur Nebenkostenabrechnung behauptet die Beklagte, der monatliche Betrag von 164,70 € für die Hausreinigung sei überhöht. 23

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 24

Entscheidungsgründe: 25

Die zulässige Klage ist hinsichtlich des Zahlungsanspruch im tenorierten Umfang begründet, im übrigen teilweise unbegründet. 26

Soweit die Beklagte zu 1) sich für die Monate Februar bis April noch auf die ursprünglich vereinbarte Minderung berufen, ist dies nunmehr ausgeschlossen, da sie die Mängelbeseitigung schuldhaft verhindert hat. Wie die Klägerseite substantiiert vorgetragen hat, sollten die Mängel ab Ende Januar 2004 beseitigt werden. Die Beklagte ist dem konkreten Vortrag der Klägerseite nicht substantiiert entgegengetreten, wonach mehrfach Termine abgesagt bzw. bereits die Vereinbarung hinausgeschoben wurde unter Verweis auf Prüfungen des Sohnes, Ostern oder den verstorbenen Hund. Das einfache Bestreiten der Beklagten reicht angesichts des Klägervortrags und der beigefügten Schreiben der betroffenen Handwerker nicht aus, so dass die klägerischen Behauptungen als zugestanden 27

anzusehen sind. Wenn die Mieterseite jedoch konkrete Termine zur Schadensbehebung aus nicht nachvollziehbaren Gründen absagt und nicht alsbald Alternativtermine vereinbart, kann sie sich für den Zeitraum der Vereitelung und verspäteten Behebung nicht auf Minderung berufen. Insofern ist für den Zeitraum Februar 2004 bis April 2004 der Mietzins ungekürzt zu zahlen. Insbesondere die Arbeiten wegen der Feuchtigkeiterscheinungen waren innerhalb kurzer Zeit (Ende April) abgeschlossen. Soweit die Beklagte zu 1) behauptet, Arbeiten seien erst im Juni beendet worden, reicht dieser Vortrag ohne nähere Angaben angesichts des Schreibens bzw. des Vermerks der Fa. X, vom 07.06.2004 (hinsichtlich der Terminsabstimmung) nicht aus.

Soweit sich die Beklagte zu 1) gegenüber dem Mietzinsanspruch der Kläger auf eine Minderung wegen Feuchtigkeit im Zimmer des Sohnes im Souterrain ab Juli 2004 berufen, ist die Miete teilweise gemindert. Die Beklagte hat diese Feuchtigkeit bzw. den Schimmelbefall im Schreiben der Beklagtenvertreterin an die Verwaltung vom 06.07.2004 anzeigen lassen und zur Besichtigung aufgefordert. Zu dieser Feuchtigkeit hat die Klägerseite in den Schriftsätzen nicht Stellung genommen, sie ist daher als zugestanden anzusehen, § 138 Abs. 4 BGB. Eine Minderung kommt aber erst ab dem Zeitraum der Anzeige in Betracht, da es ansonsten an Vortrag fehlt, ab wann der Schimmel - nach Durchführung der Arbeiten im April - wieder zu Feuchtigkeit gekommen sein soll. Insoweit erscheint eine Minderungsquote von 8 % angemessen, wenn - jedenfalls für den Zeitraum kurz vor dem 02.08.2004 - von einer Größe von ca. 50 cm Durchmesser ausgegangen wird, wie die Beklagtenvertreterin in ihrem Schreiben vom 02.08.2004 an die Klägervorteiler dargestellt hat. Außerdem handelt es sich um eine wiederholt auftretende Feuchtigkeit, die im Souterrain auch wegen der ohnehin größeren Luftfeuchtigkeit eine größere Beeinträchtigung darstellt, da sie schlechter abtrocknen kann. In welchem Umfang und ab wann der Teppichboden feucht ist, wurde nicht vorgetragen, so dass dies nicht in die Berechnung der Minderung miteinfließen kann. 28

Auch hinsichtlich der Terrassentür ist eine Minderung der Beklagten - in geringem Umfang - berechtigt. Wie die Beklagte durch Schreiben ihrer Vertreterin vom 25.05.2004 anzeigen ließ, schließt die Terrassentür jedenfalls an den Scharnieren nicht richtig, so dass sie eine gewisse Undichtigkeit aufweist. Hierzu haben die Kläger nicht vorgetragen, dass dieser Mangel behoben worden ist. Insofern hält das Gericht eine Minderung in Höhe von 3 % ab Juni 2004 für angemessen, weil hierdurch die Gefahr von Wassereintritt besteht. 29

Einen Anspruch auf weitergehende Minderung kann das Gericht nicht erkennen. 30

Auf eine Minderung kann sich die Beklagte zu 1) nicht berufen, soweit sie ein fehlendes Dach über der Terrassentür moniert, den Zustand des Gartens sowie Heizungsgeräusche. 31

Das fehlende Dach über der Terrassentür stellt keinen Mangel dar, weil es sich nicht um eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Tauglichkeit handelt. Es wurde keine konkrete Vereinbarung vorgetragen, woraus sich eine Verpflichtung der Klägerseite zur Anbringung eines solchen Daches ergibt. 32

Inwieweit der Zustand des Gartens ein Mangel darstellen soll, ist nicht ersichtlich. Aus der Beschreibung "katastrophal" lässt sich weder für den Vermieter noch für das Gericht ersehen, inwieweit ein Mangel - abgesehen von ggf. fehlender Pflege - vorliegen soll. Dass der Vermieter für die Pflege des Gartens zuständig ist, wurde nicht vorgetragen. Soweit behauptet wird, dass im Zuge von Arbeiten im Stockwerk über der Beklagten Dreck in den Garten geworfen und liegengelassen wurde, fehlt es an substantiiertem Vortrag dazu, in welchem Umfang dies erfolgte. Infolgedessen kann nicht festgestellt werden, ob dadurch die Tauglichkeit in nicht nur unerheblicher Weise beeinträchtigt ist. Die Behauptung, die 33

Holzfenster seien morsch und die Farbe blättere ab, ist zum einen nicht hinreichend substantiiert (zeigen sich Risse?) bzw. stellt ohne weitere Darlegung jedenfalls keine nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dar, die sich in einer Minderungsquote niederschlagen würde. Vor der Mitteilung im Schriftsatz vom 21.09.2004 hat die Beklagte zu 1) der Klägerseite hierzu jedenfalls nichts angezeigt.

Soweit die Minderung auch auf einen Defekt an der Rolllade am Esszimmerfenster gestützt wird, hat dies keinen Erfolg. Wie nicht bestritten wurde, erfolgten Arbeiten an dieser Rolllade erst Mitte/Ende April 2004. Erstmals mit Schreiben vom 02.08.2004 wurde den Klägern angezeigt, die Beklagte zu 1) säße seit Anfang Juli im Dunkeln. Hätte es sich tatsächlich um eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne einer vollständigen Abdunkelung gehandelt, hätte die Beklagte wohl kaum so lange mit einer Anzeige zugewartet. Sofern hierdurch eine Tauglichkeitsbeeinträchtigung vorliegt, hält das Gericht sie jedenfalls als durch die anerkannte Minderung wegen der Feuchtigkeit mitabgegolten. 34

Soweit die Beklagte zu 1) sich auf Luftgeräusche beruft, war von diesen im Termin am 03.11.2004 mit den Handwerkern offenbar keine Rede mehr, so dass es hier an substantiiertem Vortrag fehlt. Im übrigen dürfte es dem Mieter zuzumuten sein, Luft selbst durch Entlüftung der Heizung abzulassen. 35

Auf einen angeblichen Rückfluss beim Abfluss und Gerüche kann sich die Beklagte zu 1) gegenüber den geltend gemachten Mietzinsansprüche bis September nicht berufen, weil dieser Mangel erst mit Schreiben vom 21.09.2004 gerügt wurde, welches am 24.09.2004 bei Gericht einging und erst danach bei der Klägerseite. Vor Ende September hatten die Kläger daher keine Gelegenheit zur Abhilfe, so dass nach § 536 c Abs. 2 BGB eine Minderung lediglich für Oktober 2004 möglich ist. Stellung genommen zum Mangel hat die Klägerseite nicht, so dass er als zugestanden gilt. Auch insofern erscheint wegen der Geruchsbelästigung eine Minderung von 3 % angemessen. 36

Insgesamt ergibt dies eine begründete Minderung von 3 % für Juni 2004, von 11 % für Juli bis September 2004 und von 14 % für Oktober 2004. Abzuziehen vom ursprünglich geschuldeten Mietzins sind demnach 1 x 27,45 €, 3 x 100,65 € sowie 1 x 128,10 €, gesamt 457,50 €. 37

Der Anspruch aus der Nebenkostenabrechnung 2003 ist in vollem Umfang, 243,80 €, begründet. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot ist nicht erkennbar. Es wird nicht bestritten, dass die Kosten für die Hausreinigung in Höhe von 164,70 € monatlich anfallen. Der Vortrag, die Reinigung sei auch für Kosten in Höhe von 20,00 € zu erhalten, ist nicht nachzuvollziehen, da den Klägern nicht die Beschäftigung von schwarz arbeitenden Putzkräften zuzumuten ist. 38

Die Kläger haben demnach Anspruch auf Zahlung von 2.800,10 € abzüglich 457,50 €, somit 2.342,60 €. 39

Soweit die Hauptsache – Zahlungsantrag in Höhe von 887,20 € - übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, beruht die Kostenentscheidung auf § 91 a ZPO. Danach waren billigem Ermessen die Kosten der Beklagten zu 1) aufzuerlegen, da nach Rechtshängigkeit ein Teil der geltend gemachten Mietrückstände gezahlt wurde und die Beklagte die Kosten insoweit nach § 286 BGB unter Verzugsgesichtspunkten zu tragen hat. 40

Die Kostenentscheidung beruht im übrigen auf §§ 92 Abs. I, 100 Abs. 4, 269 Abs. 3 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 41

