
Datum: 17.12.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 206
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 206 C 129/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:1217.206C129.07.00

Tenor:

Die Klage wird als im Urkundsprozess unstatthaft abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerseite bleibt vorbehalten, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des zu vollstreckenden Betrags abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

TATBESTAND:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über die Wohnung im Haus C.str. in Köln, 5./6. OG. Das Mietverhältnis wurde von dem Voreigentümer mit den Beklagten zum 15.06.2005 begründet. Der Kläger erwarb das Haus im Jahre 2006. Die Bruttomiete beträgt 1.270,00 Euro.

Der Kläger macht im Urkundsprozess Mietzinsansprüche von insgesamt 924,40 Euro geltend für den Zeitraum Februar 2007 bis Mai 2007.

1

2

3

4

Der Kläger behauptet, die vorgebrachten Einwendungen der Beklagten im Hinblick auf Minderungsgründe seien im Urkundsprozess nicht statthaft. Er bestreitet, dass ein Mietmangel in Form eines Feuchtigkeitsflecks in der Küche bestehe. Soweit hierzu ein Wohnungsübergabeprotokoll vorgelegt werde, stamme dies bereits vom 10.09.2005 und sei für den einschlägigen Zeitraum nicht verbindlich.

Der Kläger behauptet weiter, im Übrigen sei dort festgehalten, dass alle notwendigen Malerarbeiten vom Mieter ausgeführt würden. 5

Der Kläger ist weiter der Ansicht, das Übergabeprotokoll stelle im Übrigen keine urkundlich verbrieft Einwendung fest, es gebe auch keine Unterschrift. Im Übrigen fehle es am Original. 6

Der Kläger beantragt, 7

die Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 924,40 Euro nebst Zinsen in 8

Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszins aus 381,00 Euro seit 9

dem 05.02., aus jeweils 152,40 Euro seit dem 05.03. und 04.04. sowie 10

aus 228,60 Euro seit dem 04.05.2007 zu zahlen. 11

Die Beklagten beantragen, 12

die Klage abzuweisen, 13

hilfsweise 14

einen Vorbehalt der Rechte im Nachverfahren. 15

Die Beklagten behaupten, die Wohnung sei ausweislich des Übergabeprotokolls vom 10.06.2005 nicht mangelfrei übergeben worden. Darin sei festgestellt, dass sich in der Küche oberhalb der Decke ein Feuchtigkeitsschaden befinde. Dieser solle gemäß Protokoll durch einen Maler beseitigt werden. Die Beklagten behaupten weiter, zu einer Beseitigung des Flecks sei es jedoch trotz Zusage des damaligen Vermieters nicht gekommen. Sie sind weiter der Ansicht, hieraus folge die Unstatthaftigkeit des Urkundsprozesses. Soweit sich das Protokoll auf die Durchführung von Malerarbeiten durch die Beklagten beziehe, seien damit lediglich die übrigen durchzuführenden Arbeiten gemeint, nicht jedoch die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden. Die Kürzung der Mietzahlungen im genannten Zeitraum sei auf Grund von weiteren Mängeln erfolgt. Zu den Mängeln tragen sie im Einzelnen vor. 16

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze und Unterlagen Bezug genommen. 17

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: 18

Die Klage war als im Urkundsprozess unstatthaft abzuweisen (§ 597 Abs. 2 ZPO), da der Kläger den ihm obliegenden Beweis nicht mit den im Urkundsprozess zulässigen Beweismitteln geführt hat. 19

Denn es waren bei Mietbeginn Mängel vorhanden, so dass keine vertragsgemäße Übergabe der Sache erfolgte. Hierfür ist aber der Kläger im Urkundsprozess darlegungspflichtig. 20

Grundsätzlich können Mietzinsansprüche aus Wohnungsraum-Mietverträgen im Urkundsprozess geltend gemacht werden (BGH, WUM 05, 526). Soweit ein Mieter Minderungsansprüche geltend macht, ist er, soweit er diese nicht mit den Beweismitteln des Urkundsprozesses beweisen kann, auf das Nachverfahren verwiesen. Dies gilt aber nach der Rechtsprechung des BGH und der ganz überwiegenden Rechtsprechung der Instanzgerichte und Literatur nur für den Fall, dass ein Mieter die Sache unstreitig mangelfrei erhalten hat (zuletzt BGH vom 20.12.06, NZM 07, 161).	
In der genannten Entscheidung, in der der BGH die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nach § 320 BGB wegen eines nachträglich eingetretenen Mangels abgelehnt hat, lässt er ausdrücklich die Frage offen, ob etwas anderes zu gelten hat, wenn nach dem Beklagtenvortrag das Mietobjekt von Anfang an mangelbehaftet gewesen ist (BGH a.a.O. Rz. 12). Soweit ersichtlich, wird hierzu ganz überwiegend die Meinung vertreten, es gelte auch im Urkundsprozess die übliche Beweislastverteilung	22
(Blank/ Börstinghaus, § 536, Rz. 96) bzw. bei unstreitig vorliegenden Mängeln sei der Urkundsprozess nicht statthaft (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, § 536, Rz. 474).	23
Das OLG Düsseldorf hat darüber hinaus festgestellt, (NZM 2004, 946, 947 m.w.N.), bei unstreitigen Mängeln sei jedenfalls der Urkundsbeweis entbehrlich.	24
Vorliegend hat der Kläger jedenfalls nicht bestritten, dass zu Beginn des Mietverhältnisses am 15.06.2005 entsprechend den Feststellungen des Übergabeprotokolls – von	25
dem beide Parteien nur noch Kopien besitzen – der von den Beklagten vorgetragene Mangel in Form eines Feuchtigkeitsschadens in der Küche an der Decke bestand.	26
Bestritten wurde vom Kläger, dass ein Feuchtigkeitsfleck <u>besteht</u> . Gleichzeitig weist die Klägerseite darauf hin, dass das Übergabeprotokoll bereits vom 10.06.2005 stamme und für den hier streitgegenständlichen Zeitraum (ab Februar 2007) daher nicht verbindlich sei.	27
Diese Einlassung ist dahin zu verstehen, dass das Bestehen eines Mangels für den streitgegenständlichen Zeitraum bestritten wird. Mit keinem Wort greift der Kläger inhaltlich die Feststellungen des Übergabeprotokolls zum Zustand 2005 als nicht zutreffend an, weder schriftsätzlich noch in der mündlichen Verhandlung. Vielmehr zeigt der Hinweis auf die fehlende Verbindlichkeit des Protokolls für 2007, dass nach Ansicht des Klägers ein Mangel zum damaligen Zeitpunkt letztlich keine Rolle für die geltend gemachten Mietzinsansprüche spiele.	28
Mangels Bestreiten der Klägerseite ist der Beklagtenvortrag, gestützt durch das auch auf Klägerseite vorhandene Protokoll, gemäß § 138 Abs. 4 ZPO als zugestanden anzusehen, so dass das Vorliegen eines anfänglichen Mangels der Wohnung unstreitig ist. Der Beklagte brauchte daher einen urkundlichen Beweis i. S. des § 592 ZPO nicht zu führen. Vielmehr hätte der Kläger eine ordnungsgemäße Behebung des Mangels mit den Beweismitteln des § 592 ZPO nachweisen müssen, was nicht geschehen ist.	29
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 4, 711 ZPO.	30
Streitwert: 924,40 Euro.	31

