
Datum: 31.07.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 219
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 219 C 20/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0731.219C20.07.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 758,31 € zu zahlen, davon 534,30 € Zug um Zug gegen Sicherstellung, dass von dem Spielplatz unmittelbar vor der Wohnung der Beklagten nach 19.00 Uhr keine Lärmbelästigungen mehr ausgehen, sowie Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 224,01 € seit dem 5.1.2007. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckung kann durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % der vollstreckbaren Forderung abgewendet werden, wenn nicht die vollstreckende Partei in entsprechender Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

1

Die Klägerin ist Vermieterin der Beklagten hinsichtlich der von dieser bewohnten Wohnung. Sie fordert noch insgesamt 945,56 € Miete bei monatlich 549,02 € für Mai 2006 bis Januar 2007 unter Berücksichtigung einer Minderung um 10 % wegen abendlichen Lärms von einem nahe gelegenen Spielplatz für April bis September. In der Klageerwiderung wird dem ein Zurückbehaltungsrecht für April bis Oktober mit (7 x 54,90 =) 384,30 € entgegengehalten, außerdem Mietminderung wegen unzumutbaren Zustandes des Eingangsbereichs für Oktober 2006 bis Januar 2007 mit (4 x 54,90 =) 219,60 € und wegen eines Wasserschadens für Oktober 2006 mit 27,45 €. Schließlich ist mit Ansprüchen auf Ersatz von Schäden

2

hinsichtlich Fußmatte 29,99 €, Besen 19,99 € und Reinigungsmittel 21,- € sowie entgangenem Urlaub 3 Tage mit je 81,04 € die Aufrechnung erklärt worden.

Die von der Klägerin berücksichtigte Minderungsquote entspricht den Gründen des in dem Vorverfahren 205 C 407/05 ergangenen Urteils. Dort ist davon ausgegangen worden, dass der vom Spielplatz ausgehende Lärm ein saisonaler Mangel sei und spätestens mit Ablauf Oktober kein Zurückbehaltungsrecht mehr geltend gemacht werden könne: Die Situation könne sich bis zur nächsten Außensaison ändern. 3

Die Klägerin hält demgemäß ein Zurückbehaltungsrecht für nicht gerechtfertigt. Sie räumt für den Eingangsbereich Farbschmierereien an Wänden und zeitweise Verunreinigungen durch Hundekot ein. Beim Tapezieren sei lediglich eine geringe Menge Kleister aus der Maschine ausgetreten, der aus Methylcellulose bestehend selbst nach Trocknung restlos mit einem feuchten Schwamm zu entfernen sei. Unter dem 2.7.2007 ist von der Klägerin noch vorgetragen worden, sie habe Hinweisschilder am Spielplatz aufgestellt, ab 1.7.2007 einen Schließdienst eingeführt und Angebote für eine Erhöhung der derzeit vorhandenen Umzäunung eingeholt. 4

Die Klägerin beantragt, 5

die Beklagte zu verurteilen, an sie 945,56 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 5.1.2007 zu zahlen. 6

Die Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Die Beklagte meint, wegen des Spielplatzlärms einbehaltene Beträge könne die Klägerin erst ausbezahlt verlangen, wenn sie dauerhafte Abhilfe schaffe. Darum bemühe sich die Klägerin aber gar nicht, behauptet die Beklagte. Der Eingang werde regelmäßig mit Farbe beschmiert und sei ständig durch Hundexkremente verschmutzt, die regelmäßig nicht beseitigt würden. Nach Ansicht der Beklagten ist die Klägerin auch gehalten, den Zugriff auf ihr – der Beklagten – Eigentum auf der Terrasse zu verhindern. Die Klägerin behauptet, nach Wassereinbruch am 29.9.2006 seien an fünf Stellen in der Wohnung die Wände aufgeschlagen worden. Es habe ca. zwei Wochen gedauert, bis die Wände wieder geschlossen worden seien. Sie habe für mehrere Tage Wasser nur in einem Waschbecken in der Toilette entnehmen können. Sie habe während der Instandsetzungsarbeiten und der anschließenden Schönheitsreparaturen drei Tage Urlaub nehmen müssen. Durch Kleistereinwirkung sei die Fußmatte und bei der Reinigung ein Besen unbrauchbar geworden. Sie habe fünf Stunden reinigen und dafür Mittel beschaffen müssen. 9

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der Beweiserbieten wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Ein Vergleich über 250,- € Zahlung und 384,30 € Zurückbehaltung ist von der Klägerin widerrufen worden. Sie ist auch im Gegensatz zu der Beklagten mit der Aufnahme weiterer 150,- € als Zurückbehaltung nicht einverstanden gewesen. Zu dem Tapezierschaden ist Beweis erhoben worden durch Einholung schriftlicher Aussagen der Zeugen O. L., U. M. und N. und K. X., auf die inhaltlich verwiesen wird. 10

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 11

Die Klage ist zum Teil begründet. 12

Der zuerkannte Betrag ergibt sich aus dem geltend gemachten Fehlbetrag von 945,56 € an Miete bei Abzug der im Beschluss vom 24.4.2007 genannten Minderung um 5 % hinsichtlich des Hauseingangsbereiches für 4 Monate (109,80 €) und hinsichtlich des Wasserschadens vom 29.9.2006 bezogen auf den folgenden Monat (27,45 €) sowie unter Berücksichtigung der aufgerechneten Schadenersatzansprüche mit zusammen 50,- €. Bis auf die Sicherung der Terrasse, die der Mieter grundsätzlich von dem Vermieter nicht verlangen kann, stehen die weiter gerügten Mängel nur im Ausmaß in Frage.

13

Der Zustand des Hauseingangs wirkt sich auf die Nutzung einer Mietwohnung aus. Die Klägerin behauptet nicht etwa, dass die eingeräumten Farbschmierereien und Hundeeexkreme als vertragsgemäß anzusehen seien. Es kann nicht unterstellt werden, dass derartige Verhältnisse schon beim Einzug der Beklagten bestanden haben. Die Stellungnahme der Klägerin ist zu entnehmen, dass sie die Vorgänge durchaus als Problem anerkennt. Nähere Angaben zum Auftreten und der behaupteten Säuberungsaktionen fehlen indes. Auch auf die Folgen des Wasserschadens geht die Klägerin nicht substantiiert ein. Die Beklagte hat immerhin jeweils ein doch schon erhebliches Ausmaß dargelegt.

14

Der Schaden, der der Beklagte beim Tapezieren durch die defekte Maschine entstanden ist, wird mit 50,- € angenommen. Nach der ausführlichen Darstellung der Zeugen X. ist davon auszugehen, dass die Beklagte in größerem Umfang Reinigungsarbeiten durchführen musste. Im Einzelnen wird auf die an die Parteivertreter weitergeleiteten schriftlichen Aussagen verwiesen. Die Klägerin ist dem nicht erheblich entgegengetreten. Die Tatsache, dass der Kleister aufgrund seiner Zusammensetzung auch nach Trocknung prinzipiell allein mit Wasser noch zu entfernen ist, schließt bei der von den Zeugen X. beschriebenen Verteilung in der Wohnung eine stundenlange Reinigungsaktion nicht aus. Immerhin ist nach den unbestritten gebliebenen Angaben der Zeugen X. alles nochmals neu gemacht worden: Die Verunreinigungen seien immens gewesen und hätten in mühseliger stundenlanger Kleinarbeit entfernt werden müssen, wofür die Zeugen X. mindestens einen halben Tag veranschlagt haben. Es liegt auf der Hand, dass dabei Material benötigt und Gerät verschließen worden ist. Ob die Fußmatte noch zu retten gewesen wäre, bleibt offen. Entscheidend ist, dass der Arbeitsaufwand der Beklagten zu entgelten bleibt. Entgangenen Verdienst kann sie allerdings nicht ersetzt verlangen, weil die Inanspruchnahme von unbezahlttem Urlaub nicht nachgewiesen ist. Die Stellungnahme zu der entsprechenden Auflage beschränkt sich auf die Behauptung, die Beklagte habe an ihrer Arbeitsstelle bei der Stadt Köln drei Tage gefehlt, woraus allein sich der behauptete Einkommensnachteil nicht zwingend erschließt.

15

Im wesentlichen scheint ein Vergleich an der Frage des Zurückbehaltungsrechts gescheitert zu sein, die allerdings im Sinne der Beklagten zu beantworten bleibt. Der befaßte Richter hält insoweit an seiner im Beschluss vom 24.4.2007 formulierten Auffassung fest, dass wegen eines saisonal auftretenden Mangels einbehaltene Beträge in den Zwischenzeiträumen nicht nachgezahlt werden müssen, wenn der Vermieter keine entscheidenden Schritte zur Abhilfe unternimmt. So ist nach dem Urteil im Vorverfahren, das "Bemühungen der Klägerin um eine Beilegung der Streitigkeiten" angenommen hat, bis zum nächsten Sommer 2006 offensichtlich kein Erfolg erzielt worden. Die Klägerin hat vielmehr die ausgeurteilte Minderungsquote weiter zugestanden. Auch wenn ihre jetzigen Ankündigungen konkreter gefasst sind, ist noch kein positives Ergebnis zu ersehen. Erst angesichts der zu erwartenden Entscheidung zu ihren Lasten ist die Klägerin überhaupt aktiv geworden. Dass es ihr auf dem eingeschlagenen Weg gelingt, den abendlichen Spielplatzlärm zu unterbinden, wird die Klägerin nunmehr im Rahmen der Zwangsvollstreckung nachzuweisen haben.

16

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

18

Streitwert: 954,56 €

19