
Datum: 01.07.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 181/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0701.209C181.08.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin wird verurteilt, die Entlüftungsanlage im Badezimmer /Toilette in der Wohnung der Beklagten im ersten Obergeschoss des X. so einzustellen, dass die Anlage 24 Stunden täglich in Betrieb ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird gestattet, die Vollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

- | | |
|--|---|
| | 1 |
| Die Beklagten sind aufgrund Vertrages vom 21. Januar 2002 Mieter der im Tenor näher bezeichneten und im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. | 2 |
| In den Monaten November und Dezember 2007 betrug die Bruttomiete jeweils 1.000,00 € monatlich. Ab 01. Januar 2008 betrug der Bruttomietzins monatlich 1.030,00 €. Die Beklagten zahlten im November und Dezember 2007 monatlich jeweils 960,00 € und seit Januar 2008 monatlich 988,80 €. Das Badezimmer mit Toilette in der Wohnung der Beklagten ist | 3 |

innenliegend und verfügt nicht über ein Fenster. Die Entlüftung wird durch eine Anlage geregelt, die seit Beginn des Mietverhältnisses 24 Stunden täglich in Betrieb war. Anfang Oktober 2006 wurde die Lüftung vollständig abgeschaltet und erst Mitte Mai 2007 wieder eingeschaltet. Seit Juli 2007 wird die Entlüftungsanlage nur zwischen 8.00 und 22.00 Uhr betrieben. Ansonsten ist die Anlage abgeschaltet. Mit Schreiben des Mietervereins Köln vom 25. Juli 2007 ließen die Beklagten die Klägerin auffordern, die Lüftungsanlage 24 Stunden täglich in Betrieb zu halten.

Die Klägerin ist der Auffassung, sie sei nicht verpflichtet, eine durchgehende Entlüftung des Badezimmers zu gewährleisten. Eine Entlüftung von 12 Stunden pro Tag sei ausreichend. Eine kontrollierte Lüftung sei überdies Voraussetzung für das Erfüllen der Anforderungen der Energie-Einsparverordnung.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 327,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 40,00 € seit dem 05. November und 05. Dezember 2007 sowie aus jeweils 41,20 € seit dem 05. Januar, 05. Februar, 05. März, 05. April, 05. Mai und 05. Juni 2008 sowie 46,41 € vorgerichtliche Kosten zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragen sie,

die Klägerin zu verurteilen, die Entlüftungsanlage im Badezimmer

mit Toilette der Wohnung im ersten OG. X,

so einzustellen, dass diese 24 Stunden kontinuierlich in Betrieb ist oder

in Betrieb genommen werden kann.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Widerklage hingegen ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen aus § 535 BGB folgenden Anspruch auf Zahlung restlichen Mietzinses für die Monate November 2007 bis einschließlich Juni 2008. Der Mietzins ist gemäß § 536 BGB gemindert, denn die Wohnung der Beklagten ist mit einem Mangel behaftet, der ihren Gebrauchswert erheblich beeinträchtigt. Die Klägerin hat, ohne hier berechtigt zu sein, den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung dadurch eingeschränkt, dass die Lüftungsanlage, die zu Vertragsbeginn 24 Stunden täglich in Betrieb war, so eingestellt hat, dass sie zur Zeit nachts nicht betrieben wird. Es mag zwar sein, dass

die Klägerin das Abschalten der Lüftung in der Nacht für sinnvoll hält. Hierauf kommt es jedoch nicht entscheidend an, denn die Beklagten haben eine Wohnung gemietet, in der die Lüftung des innenliegenden Badezimmers mit Toilette 24 Stunden täglich gewährleistet war. Dadurch ist die Nutzungsmöglichkeit des Badezimmers in der Nacht bereits erheblich beeinträchtigt, denn die nächtliche Benutzung der Toilette führt – was nahe liegt – zu Geruchsbelästigungen in der Wohnung, weil das Bad nicht entlüftet wird und sich die Gerüche somit in der Wohnung verteilen. Das Gericht verkennt nicht, dass sich dieser Mangel nicht durchgängig konkretisiert. Der Mangel wirkt sich vielmehr nur bei Benutzung von Bad und Toilette in den Nachtstunden aus. Das Gericht verkennt ebenfalls nicht, dass die Beklagten hierzu nicht vorgetragen haben, dass, wann und wie oft sie Bad und Toilette in den Nachtstunden nutzen. Gleichwohl ist offensichtlich, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch die mangelnde Entlüftung in der Nachtzeit erheblich beeinträchtigt ist, so dass schon allein aufgrund dessen eine Minderungsquote von 4 % des Bruttomietzinses angemessen, aber auch ausreichend ist.

Aus den Vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Widerklage begründet ist, denn die Beklagten haben gegen die Klägerin aus § 535 BGB Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Ob die Klägerin sich für eine vierundzwanzigstündige Dauerlüftung entscheidet oder für eine nutzungsabhängige Bedarfslüftung war im vorliegenden Fall nicht entscheiden. 21

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 22

Streitwert: 23

Für die Klage bis zum 20. Juni 2008 162,40 € 24

danach 327,20 € 25

Widerklage: 494,40 € 26

(Jahresbetrag der Minderung) 27