
Datum: 09.04.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 220
Entscheidungsart: Teilurteil
Aktenzeichen: 220 C 152/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0409.220C152.07.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin € 1.057,86 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz

aus € 587,70 seit dem 7. April 2006 und

aus € 470,16 seit dem 31. August 2006

zu zahlen.

In Höhe von € 695,73 wird die Klage abgewiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin war Vermieterin, die Beklagten waren Mieter einer Wohnung im 5. Obergeschoss des Hauses B. Straße 7 in 50674 Köln. In der Wohnung befindet sich ein elektronischer Durchlauferhitzer.

1

2

3

Im Oktober 2004 teilten die Beklagten der Hausverwaltung der Klägerin mit, dass in ihrer Wohnung sowohl die Versorgung mit Fernwärme als auch die Versorgung mit Warmwasser mangelhaft sei. Am 30. September 2007 endete das Mietverhältnis.

Während des Mietzeit war folgender Mietzins vereinbart gewesen:

Grundmiete: DM 2.160,00 / 1,95583 =	€	1.104,39
Betriebskosten-Vorauszahlung: DM 200,00 / 1,95583 =	€	102,26
Heizkosten-Vorauszahlung: DM 200,00 / 1,95583 =	€	102,26
Mietzins:	€	1.308,91

Für den Monat Dezember 2004 hatten die Beklagten lediglich € 1.047,00 gezahlt. Die Differenz von € 261,91 entspricht einer Minderung von 20,02 %.

Für die Monate Januar 2005 bis August 2006 hatten die Beklagten jeweils € 1.130,00 gezahlt. Die Differenz von jeweils € 178,91 entspricht einer Minderung von 13,67 %.

Die Klägerin macht mit ihrer Klage die oben genannten Differenzbeträge geltend:

Dezember 2004: € 261,91	€	261,91
Januar 2005 bis August 2006: 20 Monate x € 178,91	€	3.578,20
Gesamt:	€	3.840,11

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie € 3.976,81 abzüglich am 2006 gezahlter € 136,70 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem Tage der Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, in den Monaten Dezember 2004 bis August 2006 sei die Beheizbarkeit der Wohnung und die Versorgung mit Warmwasser nicht ordnungsgemäß gewesen.

Die Klägerin bestreitet dies.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die Frage, ob die Wohnung der Beklagten nicht ordnungsgemäß beheizbar ist, und über die Frage, ob die Versorgung der Wohnung der Beklagten mit warmem Wasser unzureichend ist, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Auf das Gutachten des Sachverständigen G. H. vom 14. Juni 2007 und sein Ergänzungsgutachten vom 25. September 2007 wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Rechtsstreit ist hinsichtlich einiger Ansprüche ganz oder teilweise zur Entscheidung reif, so dass ein Teilurteil ergehen kann (§ 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO).	
Der Mietzins für die Wohnung der Beklagten war in den Monaten Mai 2005 bis September 2005 und Mai 2006 bis August 2006 um 3 % gemindert.	19
In den Monaten Dezember 2004 bis April 2005 und Oktober 2005 bis April 2006 war der Mietzins mindestens um 3 % gemindert.	20
Diese Minderungen beruhen darauf, dass die Tauglichkeit der Wohnung in den besagten Zeiträumen in dem oben genannten Umgang herabgesetzt war und weil die Beklagten der Klägerin die Mängel der Mietsache im Oktober 2004 angezeigt hatten (§§ 536 Abs. 1 Satz 2, 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB).	21
Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, dass die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser in allen streitgegenständlichen Monaten, also im Zeitraum von Dezember 2004 bis August 2006, unzureichend war.	22
Der Sachverständige H. in seinem Gutachten vom 14. Juni 2007 ausgeführt, dass der elektronische Durchlauferhitzer in der Wohnung pro Minute etwa 12 Liter Wasser erwärmen müsse und dass er diese Leistung bei dem Ortstermin am 29. Mai 2007 bei Weitem nicht erreicht habe. Der Grund hierfür sei vermutlich gewesen, dass die Schutzsiebe im Durchlauferhitzer verunreinigt gewesen seien. In seinem Ergänzungsgutachten vom 25. September 2007 hat der Sachverständige ferner erläutert, dass der Durchlauferhitzer für ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch ausgelegt sei. Er müsse jedoch zusätzlich die Zapfstelle in der Küche mit Warmwasser versorgen. Würden eine Zapfstelle im Badezimmer und die Zapfstelle in der Küche zeitgleich benutzt, könne der Durchlauferhitzer nicht ausreichend Wasser für beide Zapfstellen erwärmen.	23
Die unzureichende Versorgung einer Wohnung mit Warmwasser ist ein Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert (vgl. LG Berlin, Beschl. v. 18.12.1990, Az.: 64 T 187/90; AG Charlottenburg, Urt. v. 27.03.2003, Az.: 204 C 349/02, beide juris). Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört es, dass der Mieter zeitgleich im Badezimmer und in der Küche über warmes Wasser verfügt. In einem Mehr-Personen-Haushalt wäre es andernfalls beispielsweise nicht möglich, dass eine Person duscht und die andere das Geschirr abspült oder mit warmem Wasser kocht. Für diesen Mangel hält das Gericht eine Minderungsquote von 3 % für angemessen.	24
Was die Monate Mai 2005 bis September 2005 sowie die Monate Mai 2006 bis August 2006 anbelangt, so war der Mietzins über die oben genannten 3 % hinaus nicht herabgesetzt, wobei offen bleiben kann, ob sich die Wohnung in diesen Monaten ordnungsgemäß beheizen ließ.	25
Eine etwaige Fehlfunktion der Heizung begründet in der Regel nur während der üblichen Heizperiode, nicht jedoch während der übrigen Jahreszeit einen Mangel der Mietsache (vgl. LG Kassel, Beschl. v. 24.02.1987, Az.: 1 T 17/87, 1 S 26/87; LG Hannover, Urt. v. 19.12.1979, Az.: 11 S 296/79; AG Bad Segeberg, Urt. v. 29.09.1976, Az.: 12 C 35/76; AG Münster, Urt. v. 05.05.1987, Az.: 28 C 330/86; alle juris). Die übliche Heizperiode beginnt am 1. Oktober eines jeden Jahres und endet am 30. April des folgenden Jahres.	26
Zwar ist der Vermieter ausnahmsweise auch außerhalb der üblichen Heizperiode verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Beheizbarkeit der Wohnung zu sorgen. Dies gilt jedoch nur, wenn	27

die Außentemperatur in dieser Zeit auf ein Niveau sinkt, das mit dem Temperatur-Niveau in der üblichen Heizperiode zu vergleichen ist. Hiervon ist erst auszugehen, wenn die Außentemperatur an mindestens drei aufeinander folgenden Tage weniger als 12 Grad Celsius beträgt (AG Uelzen, Urt. v. 09.04.1986, Az.: 4a C 272/86, juris). Fallen die Temperaturen für weniger als drei Tage auf dieses Niveau, so besteht kein Anlass, die Heizungsanlage anzuschalten, weil die Anlage eine gewisse Zeit braucht, um sich aufzuheizen.

Dass und – falls ja – an welchen Tagen in den Monaten Mai bis September 2005 beziehungsweise 2006 die Temperatur bei unter 12 Grad Celsius gelegen habe, haben die Beklagten nicht dargelegt. Ihre pauschale Behauptung, auch in der warmen Jahreszeit müsse man mit kalten Tagen rechnen, ist nicht substantiiert. 28

Ansonsten weisen die Beklagten zwar zurecht darauf hin, dass die Minderung des Mietzinses kraft Gesetzes eintritt und es somit nicht darauf ankommt, ob der Mieter die Mietsache, wäre sie in einem mangelfreien Zustand gewesen, tatsächlich genutzt hätte (BGH, Urt. v. 11.02.1958, Az.: VIII ZR 12/57, NJW 1958, 785; BGH, Urt. v. 29.10.1986, Az.: VIII ZR 144/85, juris; OLG Hamm, Urt. v. 28.09.1994, Az.: 30 U 45/94, juris). Dies bedeutet aber nicht, dass die Miete unabhängig davon, ob die Beklagten die Heizung genutzt hätten oder nicht, in jedem Fall gemindert gewesen wäre. Zu beachten ist nämlich, dass jede Minderung einen Mangel voraussetzt (§ 536 Abs. 1 BGB). Aus dem Umstand, dass die Heizungsanlage nicht ordnungsgemäß funktioniert, ergibt sich aber – wie oben ausgeführt – in der Regel nur in der Winterzeit ein Mangel. Fällt die Heizungsanlage in der wärmeren Jahreszeit aus, liegt – sofern die Temperatur nicht an drei aufeinander folgenden Tagen auf weniger als 12 Grad Celsius fällt – kein Mangel vor, so dass eine Minderung von vornherein nicht in Betracht kommt. 29

Die Bemessungsgrundlage der Minderung ist die Bruttomiete, also der Mietzins einschließlich aller Nebenkosten (BGH, Urt. v. 06.04.2005, Az: XII ZR 225/03, juris). Unter Zugrundelegung einer Minderungsquote von 3 % ergibt sich somit Folgendes: 30

Grundmiete: € 1.104,39 abzgl. 3 % =	€	1.071,26	31
Betriebskosten-Vorauszahlung: € 102,26 abzgl. 3 % =	€	99,19	
Heizkosten-Vorauszahlung: € 102,26 abzgl. 3 % =	€	99,19	
Mietzins abzgl. 3 %:	€	1.269,64	

Für die Monate Mai bis September 2005 und Mai bis August 2006 schuldeten die Beklagten also eine Grundmiete in Höhe von € 1.071,26 sowie eine Betriebskosten- und Heizkosten-Vorauszahlung in Höhe von jeweils € 99,19 und damit insgesamt einen Mietzins in Höhe von € 1.269,64. Gezahlt haben sie für diese Monate hingegen lediglich jeweils € 1.130,00. Dass die Beklagten ihre Zahlungen mit einer Tilgungsbestimmung versehen hätten, hat keine Partei vorgetragen. Mit ihren monatlichen Zahlungen haben sie also die Grundmiete, die Betriebskosten- und die Heizkosten-Vorauszahlung verhältnismäßig getilgt (§ 366 Abs. 2 BGB). 32

Die Grundmiete macht 84,4 % des Mietzinses, die Betriebskosten- und die Heizkosten-Vorauszahlung machen jeweils 7,8 % des Mietzinses aus. Die monatlichen Zahlungen der Beklagten sind also zu 84,4 % mit der Grundmiete und zu jeweils 7,8 % mit der 33

Betriebskosten- und der Heizkosten-Vorauszahlung zu verrechnen.

Die Betriebskosten- und die Heizkosten-Vorauszahlungen für die Jahre 2005 und 2006 kann die Klägerin jedoch nicht mehr geltend machen, weil diese Ansprüche am 31. Dezember 2006 beziehungsweise am 31. Dezember 2007 untergegangen sind. 34

Die Vorauszahlungen sollen dem Vermieter lediglich eine vorübergehende Vorfinanzierung der Betriebskosten ersparen. Sobald der Vermieter verpflichtet ist, über die Betriebskosten abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB), hat er kein rechtlich schützenswertes Interesse mehr daran, offene Vorauszahlungen einzufordern. Folglich gehen die Ansprüche auf die Vorauszahlungen mit dem Eintritt der Abrechnungsreife unter (OLG Düsseldorf, Urte. v. 09.03.2000, Az.: 10 U 194/98, juris). Gleichwohl konnte das Gericht die Klage hinsichtlich der Vorauszahlungen nicht abweisen, weil die Klägerin noch die Möglichkeit hat, ihre Klage im Wege einer Klageänderung auf den sich aus der Betriebskosten-Abrechnung ergebenden Saldo umzustellen (OLG Hamburg, Beschl. v. 02.11.1988, Az.: 4 U 150/88, juris). Auf diese Möglichkeit musste das Gericht die Klägerin hinweisen, weil sie diesen Umstand erkennbar übersehen hatte (§ 139 Abs. 2 Satz 1 ZPO). 35

Die Grundmiete belief sich auf 1.071,26. Gezahlt haben die Beklagten für die Monate Mai bis September 2005 und Mai bis August 2006 jeweils € 1.130,00. Mit 84,4 % dieses Betrages – mithin € 953,72 – haben sie die Grundmiete getilgt. Es ergibt sich somit Folgendes: 36

Grundmiete für 9 Monate abzgl. 3 % Minderung: $9 \times € 1.071,26 =$	€ 9.641,34	37
Hiervon gezahlt: $9 \text{ Monate} \times € 953,72 =$	€ 8.583,48	
Noch offen:	€ 1.057,86	

Die Beklagten schulden der Klägerin also noch restliche Grundmieten für die Monate Mai bis September 2005 und Mai bis August 2006 in Höhe von insgesamt € 1.057,86. In dieser Höhe ist die Klage somit begründet. 38

Umgekehrt steht fest, dass die Klägerin von den Beklagten für die Monate Mai bis September 2005 und Mai bis August 2006 die Grundmiete lediglich zu 97 % beanspruchen kann, weil die Grundmiete im Übrigen gemindert war. Die Differenz zwischen der geminderten und der geforderten Miete beläuft sich auf € 33,13. Multipliziert man diesen Betrag mit der Anzahl der Monate (9), so ergibt sich ein Betrag in Höhe von $9 \times € 33,13 = € 298,17$. In dieser Höhe ist die Klage also unbegründet. 39

Was die Monate Dezember bis April 2005 und Oktober 2005 bis April 2006 angeht, so hängt die Frage, ob der Mietzins über die oben genannten 3 % hinaus gemindert war, davon ab, ob sich die Wohnung ordnungsgemäß beheizen ließ. Dies ist nach dem bisherigen Ergebnis der Beweisaufnahme unklar. Der Sachverständige H. hat in seinem Gutachten vom 14. Juni 2007 ausgeführt, dass die in der Wohnung befindlichen Heizkörper und der im Keller befindlichen Heizungsanlage aufgrund ihrer technischen Eigenschaften in der Lage seien, die Wohnung ordnungsgemäß zu beheizen. Er hat jedoch zugleich darauf hingewiesen, dass es sich um eine Fernwärme-Heizung handle und dass die Heiztätigkeit daher nicht simuliert werden könne. Aus diesem Grunde könne er die Beweisfrage erst dann abschließend beantworten, wenn er in der Heizperiode die Temperatur in der Wohnung gemessen habe. 40

Fest steht jedoch, dass die Miete wegen der Probleme mit der Warmwasser-Versorgung auch in diesen Monaten zumindest um 3 % und damit zumindest in Höhe von € 33,13 gemindert war. Multipliziert man diesen Betrag mit der Anzahl der Monate (12), so ergibt sich ein Betrag in Höhe von $12 \times € 33,13 = € 397,56$. Diesen Betrag kann die Klägerin keinesfalls von den Beklagten verlangen, so dass die Klage auch insoweit unbegründet ist.

Insgesamt ist die Klage somit derzeit in Höhe von € 695,73 unbegründet und in Höhe von € 1.057,86 begründet. 42

Mit den Ansprüche auf die restliche Grundmiete für die Monate Mai bis September 2005 – mithin in Höhe von € 587,70 – sind die Beklagten durch die Zustellung der Klageschrift am 7. April 2006 in Verzug gekommen, so dass sie von diesem Zeitpunkt an die gesetzlichen Verzugszinsen schulden (§§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 1, 288 BGB). 43

Mit den Ansprüchen auf die restliche Grundmiete für die Monate Mai bis August 2006 – mithin in Höhe von € 470,16 – sind die Beklagten durch die Zustellung des Schriftsatzes der Klägerin vom 24. August 2006 in Verzug geraten. Da ihnen dieser Schriftsatz am 31. August 2006 zugestellt wurde, schulden sie von diesem Tag an die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 1, 288 BGB). 44

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO. 45