
Datum: 01.09.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 164/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0901.205C164.08.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

<u>TATBESTAND:</u>	1
Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über die Wohnung im 2. OG des Hauses B. P. in M.	2
Zur Beheizung sind den 3 Zimmern Außenwandöfen vorhanden, die mit Gas betrieben werden und bei denen die Abluft durch ein Rohr, welches durch die Außenwand des Hauses geführt wird, nach außen abgeleitet wird.	3
Ob diese Außenwandöfen bereits bei Einzug der Klägerin und ihres damaligen Ehemannes, des Zeugen L., schon vorhanden waren, ist zwischen den Parteien streitig. Die Klägerin zeigte Mängel wegen des Heizungsreglers im Schlafzimmer mit Schreiben vom 23.12.2007 unter Fristsetzung bis zum 12.01.2008 an. Sie erinnerte hieran mit Schreiben vom	4

15.01.2008 unter Fristsetzung bis 22.01.2008.

Mit Schreiben vom 14.01.2008 erwiderte die Beklagte, daß die Heizungsanlage von der Klägerin selbst eingebaut worden sei, so daß keine Verpflichtung der Beklagten als Vermieterin zur Reparatur bestünde. 5

Die Klägerin behauptet, die Außenwandgasöfen seien bei ihrem Einzug bereits in der Wohnung vorhanden gewesen; der Vater der Parteien habe diese 1971 nach dem Auszug der Vormieter T. und vor dem Einzug der Klägerin bereits durch die Firma W. einbauen lassen; er habe auch die Kosten für den Einbau übernommen. In den übrigen Wohnungen seien die Außenwandöfen bereits zuvor eingebaut und die Kohleöfen ersetzt worden. 6

Weiter behauptet die Klägerin, im Dezember 2007 sei das Thermostat des Außenwandofens im Schlafzimmer funktionsunfähig geworden. Es handele sich um einen Regler mit insgesamt 6 Stufen der jeweiligen Intensität der Heizleistung. Seit dem Defekt könne der Regler nicht mehr eingestellt werden. Er stehe auf Stufe 6, der höchsten Heizleistung. Eine Reparatur des Reglers sei nicht möglich. Im übrigen gebe es für das vorhandene System "Halle" keine Ersatzteile, insbesondere keine Thermostate. Daher könne eine Reparatur nur dadurch erfolgen, daß ein anderes Gerät "Gas-Raumheizer mit Außenwandanschluß" installiert werde. Dies verursache Kosten von 974,00 € netto gemäß Angebot der H. & U. vom 26.02.2008. 7

Die Klägerin beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, an sie 974,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über den jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (17.05.2008) zu zahlen. 9

Die Beklagte beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Die Beklagte behauptet, die Klägerin habe zahlreiche Umbaumaßnahmen in dem Objekt ohne Erlaubnis der damaligen Eigentümerin, der Mutter der Parteien, der Zeugin M., durchgeführt, u. a. den Einbau der streitgegenständlichen Außenwandöfen; die Mutter der Parteien habe als Vermieterin aber immer klargestellt, daß sämtliche Umbauten in den Verantwortungsbereich der Klägerin fielen und sie die Instandsetzungsarbeiten hierfür nicht übernehmen werde. Vor dem Einzug der Klägerin seien Kohleöfen in der Wohnung vorhanden gewesen. 12

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluß vom 13.06.2008, Bl. 19 d. A., durch Vernehmung der Zeugen M., I. und L. sowie B.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 15.08.2008 (Bl. 29 ff. d. A.) Bezug genommen. 13

Weiter hat das Gericht Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluß vom 12.09.2008 durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme insoweit wird auf das Gutachten des Sachverständigen A. (Bl. 83 ff. d. A.) verwiesen. Das Gericht hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 07.07.2009 darauf hingewiesen, daß der nun zuständige Abteilungsrichter die Beweislast hinsichtlich der Beweisfrage 1. gemäß Beweisbeschluß vom 13.06.2008 zu Lasten der Klägerin sieht und von einem negativen Beweisergebnis ausgeht. 14

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: 15

Die Klage ist unbegründet.	16
Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 974,00 € als Vorschuß für Kosten der Mängelbeseitigung, § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB.	17
Im Rahmen des Anspruchs aus § 536 a Satz 2 Nr. 1 BGB besteht in der Regel eine Vorschußpflicht des Vermieters (vgl. Weidenkaff in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 65. Auflage, § 536 a Rn. 18 m. w. N.).	18
Voraussetzung für einen entsprechenden Vorschußanspruch ist allerdings, daß die gemietete Sache einen Mangel im Sinne von § 536 BGB aufweist. Mangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten (vgl. BGH NJW 2000, 1714, 2005, 218). Sie muß die Tauglichkeit zum von den Vertragsparteien konkret vorausgesetzten und vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufheben oder mindern. Die Beweislast für einen Mangel im Sinne von § 536 BGB trägt grundsätzlich der Mieter, soweit er die Rechte aus § 536 bzw. 536 a BGB geltend machen will. Der vertraglich vereinbarte vertragsgemäße Gebrauch richtet sich grundsätzlich, sofern die Parteien keine anderweitige Vereinbarung treffen, nach der Ausstattung der Mieträume zu Beginn des Vertragsverhältnisses. Sofern eine Ausstattung bei Abschluß des Vertrages Bestandteil der Mietsache war, ist grundsätzlich davon auszugehen, daß diese Ausstattung während des Mietverhältnisses zum vertragsgemäßen Gebrauch vorhanden und funktionsfähig sein muß. Anders ist dies hingegen mit einer Ausstattung, die seitens des Mieters während des Mietverhältnisses in die Wohnung eingebracht worden ist. Unabhängig von der Frage, ob der Vermieter eine entsprechende Ausstattung bzw. Einrichtung dulden muß, begründet die einseitige Ausstattung bzw. Einrichtung jedenfalls nicht einen vertragsgemäßen Zustand, es sei denn, der Vermieter stimmt dem ausdrücklich oder konkludent zu. Besteht zwischen dem Vermieter und dem Mieter Streit darüber, ob eine entsprechende Ausstattung bzw. Einrichtung bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden war, so obliegt die Beweislast hierfür im Rahmen der Mängelbeseitigungsansprüche aus §§ 536, 536 a BGB dem Mieter.	19
Die Klägerin hat den ihr obliegenden Beweis, wonach die Außenwandgasöfen bereits bei Abschluß des Vertragsverhältnisses in der Wohnung vorhanden waren, nicht geführt.	20
Der Zeuge L. hat bekundet, daß die Eltern der Parteien die Kosten für die Außenwandöfen übernommen hätten; die Beauftragung der Firmen sei durch den Vater der Parteien erfolgt. Die Außenwandgasöfen seien vor Einzug in die Wohnung eingebaut worden.	21
Die Zeugin L. hat ausgesagt, daß die Klägerin die Öfen eingebaut habe; sie habe die Wohnung im Jahre 1971 übernommen und in der Zeit von Februar bis August die Wohnung renovieren lassen, u. a. neue Fenster und die Außenwandgasöfen einbauen lassen. Bei Einzug der Klägerin seien Kohleöfen in der Wohnung vorhanden gewesen. Die Zeugin I. hat insoweit ausgesagt, daß die Außenwandöfen auf Kosten der Klägerin und ihres Mannes eingebaut worden seien. Dies wisse sie aus Gesprächen mit der Zeugin M. und mit der Klägerin persönlich.	22
Das Gericht vermag nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme keine Entscheidung zu treffen, ob der Aussage des Zeugen L. oder der Zeugin M., bestätigt durch die Aussage der Zeugin I., der Vorzug zu geben ist. Sämtliche Zeugen haben glaubhaft ausgesagt. Ihre Angaben sind in sich schlüssig und widerspruchsfrei. Aufgrund der glaubhaften Aussagen bestehen auch keine Bedenken an der Glaubwürdigkeit der Zeugen. Ein gesteigertes persönliches Interesse eines Zeugen, zu Gunsten bzw. zu Lasten einer der Parteien auszusagen, ist nicht	23

erkennbar.

Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es damit nicht auf die Beweisaufnahme
gemäß Beweisbeschuß vom 12.09.2008 (Bl. 71 d. A.) an. 24

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz, 708
Nr. 11, 711 Satz 1 und Satz 2, 709 Satz 2 ZPO. 25

Streitwert: 974,00 €. 26