Amtsgericht Köln, 201 C 546/10

Datum:	20.04.2011
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abt. 201
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	201 C 546/10
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2011:0420.201C546.10.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 938,32 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 290,70 € seit dem 06.12.2007 sowie aus weiteren 753,86 € seit dem 05.01.2008 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Beklagte zu 61 % und die Klägerin zu 39 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Zwangsvoll-streckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

T a t b e s t a n d: 1

Die Parteien sind aufgrund eines Mietvertrages, vermöge dessen die Klägerin Vermieterin und der Beklagte Mieter einer Erdgeschosswohnung im Hause M. Straße 334 in Köln ist, verbunden. Die vertraglich geschuldete Miete beträgt 942,33 € bei einer Grundmiete in Höhe von 694,33 € zuzüglich einer monatlichen Betriebskostenvorauszahlung von 166,00 € und einer monatlichen Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 82,00 €. 2

3

Der Beklagte zahlte im August 2007 eine um 30,00 € reduzierte Miete, was er damit begründete, dass er am 16.07.2007 beinahe den ganzen Tag lang keine Warmwasserversorgung in seiner Wohnung gehabt habe. Im November 2007 zahlte der Beklagte eine um 47,12 € reduzierte Miete wegen angeblicher Lärmbelästigung im Zuge von Gerüstbauarbeiten vor und hinter dem Haus. Im Dezember 2007 behielt der Beklagte die Miete in voller Höhe ein. Im Januar 2008 zahlte der Beklagte auf die Miete lediglich einen Betrag in Höhe von 177, 35 €. Im Februar 2008 minderte der Beklagte die Miete um 386,16 €. In den Monaten März und April zahlte der Beklagte dagegen unter Berücksichtigung der unstreitigen Mietminderung bzw. eines Erstattungsanspruchs insgesamt 662,15 € zu viel an Miete.

Die Klägerin ist der Auffassung, dem Beklagten stünde ein Recht zur Mietminderung über den von ihr bereits anerkannten Betrag nicht zu. 4

Die Klägerin beantragt, 5

> den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 1.526,84 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 290,70 € seit dem 04.12.2007, aus 764,90 € seit dem 04.01.2008, aus 471,16 € seit dem 04.02.2008 sowie 20,00 € Mahnkosten und 5,00 € Portokosten zu zahlen. 6

Der Beklagte beantragt, 7

> die Klage abzuweisen. 8

Er behauptet, das Versehen des Hauses mit Baugerüsten sei mit erheblichen Lärmbelästigungen einhergegangen, welche seine Wohnung unbenutzbar gemacht hätten. Ferner sei von dem Stromaggregat bzw. Kompressor, die direkt vor dem Fenster des Beklagten gestanden hätten, permanenter Lärm ausgegangen. Es seien auch die lautstarken Zurufe der Handwerker untereinander sowie der Auf- und Abbau der Rohre und Installationen hinzugekommen. Zudem habe er während der Arbeiten regelmäßig Schwierigkeiten gehabt, seinen Parkplatz zu verlassen bzw. sein Fahrzeug dort abzustellen. Nach Abschluss der Rohrinnensanierungsarbeiten sei der Wasserdruck um die Hälfte gesunken und beim Duschen habe er plötzliche Temperaturschwankungen verzeichnet. Schließlich enthalte das Epoxidharz, mit dem die Rohrinnensanierung unstreitig vorgenommen worden ist, erbgutschädigende und krebserregende Stoffe, was zur Folge habe, dass er seit dem Abschluss der Rohrinnensanierung in seiner Wohnung kein Trinkwasser mehr habe. 9

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zu gewechselten Schriftsätze sowie die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen. 10

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

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet. 12

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung rückständiger Mieten in Höhe von 938,32 € aus dem Mietvertrag zu, § 535 Abs. 2 BGB. 13

Von der Klageforderung in Höhe von 1.526,84 € war zunächst ein Abzug in Höhe von 18,40 € vorzunehmen. Insofern war unstreitig, dass der Beklagte die Mieten für September und Oktober 2007 in voller Höhe geleistet hat und nicht, wie die Klägerin in ihrer Zahlungsaufstellung zunächst dargestellt hat, lediglich um 9,20 € reduzierte Mietzahlungen geleistet hat. Gleichwohl hat die Klägerin den Anspruch insoweit nicht reduziert. 14

Ferner war die Miete für den Monat Juli 2007 um 15 % für einen Tag gemindert. Daher hat der Beklagte in Höhe von 4,71 € die Miete im August 2007 zu Recht einbehalten. Die Minderung in Höhe von 15 % ergibt sich aus dem Umstand, dass der Beklagte am 16.07.2007 nahezu einen ganzen Tag ohne Warmwasserversorgung in seiner Wohnung war. Dies steht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlung zur Überzeugung des Gerichts fest. Soweit die Klägerin dies in Abrede stellt und vortragen lässt, dass sich der Ausfall der Warmwasserversorgung anhand der Mieterakte nicht feststellen lasse, läuft dieser Vortrag auf ein unzulässiges Bestreiten mit Nichtwissen der Klägerin hinaus und ist daher unbeachtlich. Eine Minderungsquote in Höhe von 15 % erscheint dem Gericht angemessen, da durch die fehlende Warmwasserversorgung lediglich das Duschen mit warmem Wasser unmöglich gemacht wird, andere Tätigkeiten, wie beispielsweise Geschirrspülen dagegen lediglich leicht beeinträchtigt werden wegen der Möglichkeit, das Spülwasser anderweitig zu erwärmen. 15

Schließlich war die Miete in den Monaten Dezember 2007 sowie Januar und Februar 2008 um jeweils 20 % gemindert. Dies entspricht einem monatlichen Minderungsbetrag von 188,47 €. Der Beklagte schuldete für die genannten Monate gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB lediglich eine herabgesetzte Miete, da die Rohrinnensanierung, die im November 2007 durchgeführt worden ist, unstreitig mit Hilfe des Baustoffs Epoxidharz vorgenommen wurde. Es ist dabei gerichtsbekannt, dass Epoxidharz Komponenten enthält, die gesundheitsschädlich sind. Dabei bezieht sich das Gericht auf den Artikel der freien Enzyklopädie Wikipedia zum Thema Epoxidharz. Danach besteht die Harzkomponente aus den Stoffen Bisphenol A und Epichlorhydrin. Bisfinol A wird als endokriner Disruptor verdächtigt, das bedeutet, dass dieser Stoff wie ein Hormon wirken und so das empfindliche Gleichgewicht des Hormonsystems des Menschen stören kann. Gerichtsbekannt ist ferner, dass solche endokrinen Disruptoren schon in geringsten Mengen zu Störungen im endokrinen System führen können. Der Stoff Epichlorhydrin ist laut Wikipedia weiterhin bekannt als giftig und im Tierversuch krebserzeugend. Daher steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass das Wasser in der Wohnung des Beklagten im streitgegenständlichen Zeitraum als Trinkwasser nicht geeignet war und zur Körperhygiene nur bedingt geeignet war. Dies rechtfertigt eine Mietminderung von 20 % monatlich. 16

Die weitere vom Beklagten vorgenommene Mietminderung ist dagegen nicht gerechtfertigt. Der Beklagte hat die angeblich auf den Sanierungsarbeiten beruhenden Mängel und die darauf beruhenden Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs nach Art, Umfang und Intensität nicht derart substantiiert dargelegt, dass das Gericht unter Zugrundelegung seines Vortrags eine konkrete Minderungsquote ermitteln könnte. Auch nach dem Vortrag im nachgelassenen Schriftsatz vom 05.04.2011 bleibt unklar, an wie vielen Tagen in welchen Monaten welche Art von Lärmbelästigung an wie vielen Stunden täglich herrschte. Unklar bleibt ferner, welche Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs beispielsweise damit verbunden waren, dass "ständig" Fahrzeuge der ausführenden Firma X an- und abfuhren, be- und entladen wurden. Unsubstantiiert nach Dauer und Anzahl der Tage ist ferner der Vortrag des Beklagten, dass über weite Teile des Tages das Wasser im Hause komplett abgestellt worden sei. Unklar bleibt auch, wie lange der Beklagte nach Abschluss der Rohrinnensanierung eine ungünstige Veränderung des Wasserdrucks sowie plötzliche Temperaturschwankungen verzeichnet hat. Hierzu trägt der Beklagte zwar vor, der Zustand habe bis Ende Januar 2008 angedauert. Unklar bleibt jedoch, wann die ungünstigen Veränderungen eingetreten sind und ob sie jeden Tag oder weniger oft zu verzeichnen waren. 17

Eine Beweisaufnahme zum Vortrag des Beklagten kam nicht in Betracht. Die Vernehmung der von dem Beklagten genannten Zeugen käme nämlich einer prozessual unzulässigen 18

Ausforschung gleich, weil in einer Beweisaufnahme von den Zeugen die entscheidungserheblichen Tatsachen erst erfragt werden müssten. Die Zeugin sind nämlich nur für den schlagwortartigen Vortrag des Beklagten benannt, wonach die Lärmbelästigungen erheblich gewesen seien, es zu enormen Geruchsentwicklungen gekommen sei, der Beklagte regelmäßig Schwierigkeiten gehabt habe, seinen Parkplatz zu verlassen, über weite Teile des Tages das Wasser komplett abgestellt war, usw. Selbst wenn die Zeugen in einer Beweisaufnahme diesen Vortrag bestätigen würden, könnte eine gerichtliche Entscheidung hierauf nicht gestützt werden, weil der Vortrag die Ermittlung einer konkreten Minderungsquote nicht zulässt. Mithin müssten von den Zeugen die Einzelheiten zur Dauer und Intensität von Lärm- und Geruchsimmissionen, das Ob und Wann des Abstellens der Wasserversorgung und ähnliches mehr erst erfragt werden. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Gerichts; insbesondere ist das Gericht nicht befugt, im Interesse des Beklagten durch eine Zeugenvernehmung die ihm günstigen Tatsachen zu ermitteln.

Verzugszinsen aus dem zugesprochenen Betrag stehen der Klägerin nach den §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB zu. 19

Mahnkosten kann die Klägerin von dem Beklagten nicht erstattet verlangen. Insofern hat sie bereits nicht nachvollziehbar dargelegt, durch welche Mahnungen ihr diese Kosten entstanden sein sollen. 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 Satz 1, Satz 2, 709 Satz 2 ZPO. 21

Streitwert: 1.526,84 €. 22

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE