
Datum: 13.12.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt.211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 19/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:1213.211C19.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, falls nicht die Beklagte ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin verlangt von der Beklagten rückständige Mieten für den Zeitraum Januar 2009 bis August 2011.

2

Die Klägerin ist Vermieterin und die Beklagte aufgrund Mietvertrags vom 19.3.2007 Mieterin einer 53,53 m² großen Wohnung im I. Weg 259. Mietbeginn war der 1.4.2007. Die Übernahme der Wohnung erfolgte am 28.3.2007. Die Miete beträgt seit dem 1.11.2008 einschließlich Nebenkosten 358,05 €.

3

Die Beklagte minderte die Miete im Januar, Februar und März 2009 um jeweils 16,10 €, ab April 2009 bis einschließlich November 2010 um jeweils 50,30 € und ab Dezember 2010 um monatlich 25 €. Insgesamt streitgegenständlich sind rückständige Mieten in Höhe von 1.279,30 €.

4

Die Toilettenschüssel im Bad der streitgegenständlichen Wohnung stand bis zur Beseitigung dieses Zustands Anfang 2011 unmittelbar vor dem Handwaschbecken, da sie im Rahmen der Verlegung eines neuen Abflussrohres durch Handwerker um 25 cm nach vorne versetzt worden war. Ferner war bei denselben Arbeiten im April 2007 der Spülkasten für die Toilette

5

abgebaut worden, so dass die Beklagte die Toilette seither bis zum 1.7.2010 mit Wassereimern spülen musste. Hinter der Toilette und an der linken Badezimmerwand, an der sich auch das Waschbecken befindet, fehlen nach Verlegung eines neuen Abflussrohres zahlreiche Fliesen. Die Fliesen waren durch die Rohrverlegungsarbeiten im April 2007 beschädigt und zum Teil abgeschlagen worden. Die Fliesen an der linken Badezimmerwand sind unterschiedlicher Art und Farbe. Wegen der Einzelheiten wird ergänzend auf die vorgelegten Fotos (Bl. 54 f. GA und 78 GA) verwiesen. Die Beklagte zeigte die Mängel gegenüber der Klägerin an, stellte die Mietzahlung zuletzt mit Schreiben vom 7.11.2008 (Bl. 47 GA) unter Vorbehalt und setzte eine Frist zur Mangelbeseitigung bis zum 21.11.2008.	
Mit Schreiben vom 22.5.2009 (Bl. 59 GA) teilte die Klägerin mit, dass eine Sanierung des Bades ohne anschließende Umlage der Kosten nicht durchführbar sei.	6
Am 1.7.2010 wurden der Toilettenspülkasten wieder montiert und an der im Übrigen beige verfliesen Wand zehn weiße Fliesen hinter dem Spülkasten wieder angebracht. Im März 2011 wurde die Toilettenschüssel nach hinten versetzt. Wegen der Einzelheiten des Badezimmerzustandes nach Durchführung der Arbeiten am 1.7.2010 wird auf die zur Gerichtakte gereichten Fotos (Bl. 78 GA) verwiesen.	7
Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe das Bad in Kenntnis der Beeinträchtigungen angemietet. Außerdem ist sie der Auffassung, die Beklagte befinde sie sich seit Dezember 2007 in Annahmeverzug mit der Mangelbeseitigung, da sie der Beklagten mehrere Termine angeboten habe. Ferner stellten die von der Beklagten verlangten Maßnahmen Modernisierungsarbeiten dar, die die Klägerin nicht ohne Umlage der Kosten auf die Beklagte verlangen könne.	8
Die Klägerin beantragt,	9
die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.282,30 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 16,10 € seit dem 6.1.2009, 5.2.2009 und 4.3.2009 und aus jeweils 50,30 € seit dem 4.4.2009, dem 6.5.2009, dem 5.6.2009, dem 4.7.2009, dem 5.8.2009, dem 4.9.2009, dem 5.10.2009, dem 5.11.2009, dem 4.12.2009, dem 6.1.2010, dem 4.2.2010, dem 4.3.2010, 7.4.2010, dem 6.5.2010, dem 6.6.2010, dem 6.7.2010, dem 6.8.2010, dem 6.9.2010, dem 6.10.2010, dem 6.11.2010 und aus jeweils 25 € seit dem 6.12.2010, dem 7.1.2011, dem 4.2.2011, dem 4.3.2011, dem 7.4.2011, dem 5.5.2011, dem 6.6.2011, dem 6.7.2011 sowie dem 4.8.2011 und aus 3 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	10
Die Beklagte beantragt,	11
die Klage abzuweisen.	12
Sie bestreitet, dass die monierten Mängel im Badezimmer bereits bei Anmietung und Übernahme vorgelegen hätten. Vielmehr seien die Rohrverlegungsarbeiten und die Versetzung der Toilette auf Veranlassung des Vormieters L. erst im April 2007, also nach Einzug der Klägerin Ende März 2007 erfolgt.	13
Ein Annahmeverzug bestehe nicht, da die Klägerin zwar Handwerkertermine angeboten habe, in diesem Rahmen aber, was unstreitig ist, zu einer Versetzung der Toilette nicht bereit gewesen sei.	14

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

I. Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf die geltend gemachten rückständigen Mieten aus § 535 Abs. 2 BGB.

Zwar hat die Beklagte unstreitig in den Monaten Januar 2009 bis einschließlich August 2011 die Miete um monatlich 16,10 €, 50,30 € und zuletzt 25 € gekürzt. Dies geschah jedoch zu Recht, denn die Miete war im streitgegenständlichen Zeitraum um den von der Beklagten einbehaltenen Zeitraum aufgrund mehrerer Mängel des Badezimmers, die dessen Gebrauchstauglichkeit nicht unerheblich beeinträchtigt haben bzw. beeinträchtigen gemäß § 536 BGB gemindert. Ein Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB liegt immer dann vor, wenn die Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der nach dem Mietvertrag zu beurteilenden Soll-Beschaffenheit negativ abweicht.

Der von der Beklagten mehrfach unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung gerügte unstreitige Zustand des Badezimmers, so wie er aus den vorgelegten Fotos hervorgeht und von der Beklagten im Einzelnen dargelegt worden ist, ist als zur Minderung berechtigender Mangel der Mietsache zu qualifizieren.

Unstreitig befand sich die nach vorne versetzte Toilette bis mindestens Januar 2011 direkt vor dem Handwaschbecken mit der Folge, dass diese – will man beim Toilettengang nicht mit dem Waschbecken kollidieren – nicht beeinträchtigungsfrei genutzt werden kann. Hinzu kommt, dass – ebenfalls unstreitig – der Spülkasten der Toilette abmontiert worden war, wodurch der jeweilige Toilettenbenutzer zum Spülen von Hand Wasser mit dem Eimer nachgießen musste. Bereits diese beiden Umstände, die nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin hinsichtlich des Spülkastens bis 1. Juli 2010 und hinsichtlich der Toilette bis Januar 2011 andauerten, stellen – auch bei preisgünstigerem Wohnraum – eine für jeden Mieter inakzeptable und unzumutbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit des Badezimmers dar, wegen derer eine Minderung des Mietzinses um die vorgenommenen Beträge, zunächst 16,10 € (= 4%) und sodann 50,30 € (=14,05 %) ohne Weiteres und mindestens angemessen ist. Zwar war ab Juli 2010 der Spülkasten wieder angebracht, die Miete war aber dennoch auch danach um mindestens die einbehaltenen 50,30 € gemindert, da die Toilette nach wie vor zu weit vor dem Handwaschbecken montiert war und die Verfliesung an der Ecke der linken Badezimmerwand, wo neue Rohre verlegt worden waren, sowie im Bereich des Handwaschbeckens – wie aus den Fotos ersichtlich – fehlten. Dieser gleichsam rohbauartige Zustand im Badezimmer, der – abgesehen von der vorversetzten Toilette – bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung andauerte – rechtfertigt die von der Beklagten vorgenommene Minderung. Soweit die Klägerin hinter dem Spülkasten im Juli 2010 zehn bis dahin fehlende Fliesen verlegt hat, bleibt anzumerken, dass die insoweit vorgenommene Mangelbeseitigung unzureichend war, denn es sind ersichtlich weiße anstatt der dort vorhandenen beige Wandfliesen verwendet worden mit der Folge, dass an dieser Wand zwei verschiedene Farben von Wandfliesen verlegt sind. Der Mieter kann aber zumindest erwarten, dass an einer einzelnen Wand identische Fliesen verlegt werden. (vgl. *Sternel*, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. IX 16).

Der seit Dezember 2010 vorgenommene Einbehalt der Miete in Höhe von 25 € (= 7% der Bruttomiete) ist in Anbetracht des Umstandes, dass die Toilette nach dem klägerischen

Vorbringen erst im Januar 2011 zurückversetzt worden ist, der Höhe nach angemessen. Denn trotz dieser Maßnahme sowie der Wiederanbringung des Spülkastens im Juli 2010 ist der Zustand des Badezimmers nach wie vor mangelhaft. Nach wie vor ist ausweislich der von der Beklagten vorgelegten Fotos (Bl. 78 GA) die Badezimmerwand, an der sich das Waschbecken befindet, zu einem erheblichen Teil ohne Fliesen bzw. in einem rohbauartigen Zustand nach Abschlagen der Fliesen. Auch die Abfussrohrverkleidung befindet sich in einem nicht fertiggestellten provisorischem Zustand. Dem ist die Klägerin, die behauptet, nach ihrem Kenntnisstand seien alle beschädigten Fliesen ausgetauscht worden, nicht in substantiierte Weise entgegen getreten. Es ist insoweit auch nicht vom Mieter zu verlangen, gegenüber dem Vermieter erneut zu monieren, dass die Fliesen noch immer nicht ordnungsgemäß erneuert bzw. repariert worden sind. Der Klägerin ist der Zustand des Badezimmers bekannt gewesen. Sie hat die vorhandenen Mängel nur teilweise ordnungsgemäß beseitigt, obwohl die Frist zur Mangelbeseitigung schon im November 2008 abgelaufen ist.

2. Der Einwand der Klägerin, die Beklagte habe das Bad im mangelhaften Zustand angemietet und den Mangel gekannt, § 536b BGB, greift hingegen nicht durch. Die Beklagte hat substantiiert und unter Beweisantritt dargelegt, dass die Arbeiten, die zu dem sodann bemängelten Zustand des Badezimmers geführt haben, erst nach der unstreitig bereits Ende März erfolgten Übernahme der Wohnung im April 2007 durchgeführt wurden und dass sich bei Übernahme das Bad noch im ordnungsgemäßen Zustand befunden habe. Dem ist die darlegungs- und beweisbelastete Klägerin nicht mehr in substantiierte Weise entgegengetreten, noch hat sie für ihre Behauptung Beweis angetreten. 23

3. Die Klägerin befand sich nach Ablauf der mit Schreiben vom 7.11.2008 bis zum 21.11.2008 gesetzten Frist mit der Mangelbeseitigung seit dem 22.11.2008 in Verzug. Die Miete wurde hiernach durch die Beklagte zu Recht gemindert. 24

Ein den Verzug der Klägerin ausschließender Annahmeverzug der Beklagten gemäß § 293 BGB ist entgegen der Annahme der Klägerin vorliegend zu verneinen. Der Gläubiger kommt nur in Annahmeverzug, wenn der Schuldner die Leistung dem Gläubiger ordnungsgemäß, das heißt so wie sie zu bewirken ist, angeboten hat. Bietet der Schuldner die Leistung lediglich unter nicht vertragsgerechten Bedingungen und Vorbehalten an, bekundet er damit seine fehlende Leistungsbereitschaft, so dass der Gläubiger durch die Ablehnung des Angebots nicht in Annahmeverzug gerät. So liegt es auch hier. Die Beklagte hat unbestritten vorgetragen, die Klägerin sei zu einer Beseitigung der Mängel nur gegen Umlage der Kosten auf die Beklagte bereit gewesen und zudem unstreitig bei den im Jahr 2007 angebotenen Handwerkerarbeiten nicht gewillt gewesen, die zu weit vorne stehende Toilette wieder nach hinten zu versetzen. Ein Angebot der Klägerin in einer den Annahmeverzug der Beklagten begründenden Weise lag hiernach gar nicht vor. 25

Zudem hat die Klägerin die Erfüllung ihrer aus § 535 Abs. 1 BGB resultierenden Mangelbeseitigungspflicht mit Schreiben vom 22.5.2009 endgültig verweigert, § 286 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Da zu diesem Zeitpunkt die Klägerin sich jedoch aus den vorstehenden Gründen bereits in Verzug mit der Mangelbeseitigung befand, waren damit keine weitergehenden Rechtfolgen mehr verbunden. 26

4. Soweit die Klägerin sich auf den Standpunkt stellt, bei den beklagtenseits verlangten Arbeiten handele es sich um eine Modernisierung, die auf die Beklagte umgelegt werden könne, kann dieser Auffassung in keiner Hinsicht gefolgt werden. Wie bereits in der mündlichen Verhandlung erläutert, sind die von der Klägerin durchzuführenden Arbeiten reine Instandsetzungsarbeiten. Der Austausch ersichtlich abgenutzter oder beschädigter Teile bzw. die Anbringung von nicht vorhandenen Fliesen an Stellen, wo zuvor die Verfliesung im 27

Rahmen von Reparaturarbeiten abgeschlagen worden ist, sowie insbesondere die Wiederherstellung eines uneingeschränkt gebrauchstauglichen WCs mit funktionierender Wasserspülung stellen Instandsetzungsarbeiten dar, die den vertragsgemäßen Gebrauch einer dem allgemeinen Lebensstandard entsprechenden Wohnung gewährleisten (vgl. *Sternel*, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. IV 323).

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 28

Streitwert: 29

Bis zum 14.8.2011: 651,90 € 30

Danach: 1.279,30 € 31

32