
Datum: 14.06.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 223
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 223 C 26/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0614.223C26.11.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3698,81 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz

aus 1303,00 € für die Zeit vom 06.09.2010 bis 06.10.2010

aus 1954,50 € für die Zeit vom 07.10.2010 bis 03.11.2010

aus 2345,50 € für die Zeit vom 04.11.2010 bis 03.12.2010

aus 2917,01 € für die Zeit vom 06.12.2010 bis 05.01.2011

aus 3307,91 € für die Zeit vom 06.01.2011 bis 03.02.2011

aus 3307,91 € für die Zeit vom 04.02.2011 bis 03.03.2011

aus 3698,81 € seit dem 04.03.2011 zu zahlen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

1

Die Beklagte ist auf Grund eines Mietvertrages vom 19./29. Juni 2009 Mieterin, die Klägerin Vermieterin einer im 3. OG des Hauses Im Zollhafen, 50678 Köln gelegenen Wohnung. Im Mietvertrag ist in § 25 Ziffer 2 geregelt, dass dem Mieter bekannt ist, dass es zu unmittelbarer

2

Nachbarbebauung kommen wird. Die Miete für die Wohnung beträgt 1030,- € monatlich nettokalt zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 273,- €, d.h. insgesamt 1303,00 € bruttowarm.

Vor Unterzeichnung des Mietvertrages war es zu mehreren Telefongesprächen zwischen der Beklagten und der mit der Vermittlung der Wohnung durch die Klägerin beauftragten Zeugin L. gekommen, deren genauer Inhalt im Einzelnen streitig ist. 3

Das Gebäude, in der sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, liegt im Kölner Rheinauhafen zwischen Severinsbrücke und dem nördlichsten der drei sog. Kranhäuser. Unmittelbar vor dem Haus befindet sich auf der der Stadt zugewandten Seite ein Yachthafen, auf der anderen Seite verläuft der Rhein. An der dort über mehrere Kilometer verlaufenden Kaimauer legen vor allem nachts und an den Wochenenden Binnenschiffer an, die zum Teil ihre Dieselmotoren laufen lassen. 4

Darüber hinaus fanden um das Gebäude herum Bauarbeiten statt, wobei es zu Lärm- und Staubemissionen, insbesondere von der Errichtung des nördlichen Kranhauses ausgehend kam. Bei Besichtigung der Wohnung und Einzug der Beklagten war dieses Krankenhaus ungefähr bis zur halben Höhe im Rohbau fertiggestellt. 5

Auf Grund der Bauarbeiten ist der Treppenaufgang zur Severinsbrücke nur über ein Schotterfeld zu erreichen. 6

Die Beklagte wies auf vorstehende Umstände u.a. mit Schreiben vom 31. Mai 2010 hin und kündigte an, ab Juni 2010 die Miete nur noch unter Vorbehalt zahlen zu wollen. Mit Schriftsatz vom 23.05.2011 erklärte sie, die Miete auch im Hinblick auf ein bestehendes Zurückbehaltungsrecht einbehalten zu wollen. 7

Im Zeitraum von September 2010 bis März 2011 zahlte die Beklagte 3698,81 € weniger Miete als im Mietvertrag vereinbart. 8

Die Klägerin beantragt, 9

wie erkannt. 10

Die Beklagte beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Die Beklagte behauptet, die Zeugin L. habe ihr in einem Telefonat vor Abschluss des Mietvertrages zugesagt, dass die Bauarbeiten am Krankenhaus Ende 2009/ Anfang 2010 beendet seien. 13

Das Gericht hat auf Grund des Beschlusses vom 03.05.2011 Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin L.. Für das Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 24.05.2011 verwiesen. 14

Wegen weiterer Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und die Sitzungsprotokolle Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe 16

Die zulässige Klage ist begründet. 17

Die Klägerin hat gemäß § 535 Abs. 2 BGB gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung restlicher Miete in Höhe von 3698,81 €, da die Beklagte in dieser Höhe ausgehend von einer vereinbarten Bruttomiete von 1303,00 € im Zeitraum September 2010 bis März 2011 Minderzahlungen leistete.	18
Im Einzelnen setzt sich der Betrag wie folgt zusammensetzt:	19
2010	20
September: 1303,00 €	21
Oktober: 651,50 €	22
November: 390,90 €	23
Dezember: 390,90 €	24
2011	25
Januar: 180,71 € (Klägerseits wurde ein Guthaben aus der Neben-	26
kostenabrechnung 2009 in Höhe von 210,19 € berücksichtigt.)	27
Februar 390,90 €	28
März: 390,90 €	29
Die von der Beklagten zu leistende Miete war auch nicht gemäß § 536 BGB im vorgenannten Zeitraum gemindert.	30
Soweit sich die Beklagte darauf beruft, dass die Erreichbarkeit ihrer Wohnung eingeschränkt sei, da die Treppe zur Severinsbrücke nur schwer über einen nicht befestigten Zugang zu erreichen sei, handelt es sich dabei um keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Wohnung. Gemäß § 536 Abs. 1 S. 3 BGB ist jedoch für eine Minderung der Miete erforderlich, dass die Tauglichkeit des Mietobjekts erheblich eingeschränkt ist. Dies ist jedoch jedenfalls dann nicht der Fall, wenn der Zugang zu einer Straßenbahnhaltestelle über einen kurzen Umweg – der vorliegend über die am Rheinauhafen befindliche Drehbrücke möglich ist – gewährleistet ist. Denn dann handelt es sich zwar bei einer auf einer Halbinsel gelegenen Wohnung um einen lästigen Zustand, jedenfalls aber nicht um eine gravierendere Beeinträchtigung der Nutzung der vermieteten Räumlichkeiten als Wohnung.	31
Eine Minderung der Miete wegen der durch an der vor der Wohnung der Beklagten befindlichen Kaimauer anlegenden Schiffe und der davon ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen ist ebenfalls nicht eingetreten. Dabei kann es offenbleiben, ob es sich überhaupt um einen Mangel handelt; jedenfalls ist eine Minderung gemäß § 536b BGB ausgeschlossen.	32
Danach steht dem Mieter das Recht zur Minderung aus § 536 BGB nämlich dann nicht zu, wenn er den Mangel der Mietsache bei Vertragsschluss kennt oder ihm dieser infolge grob fahrlässiger Unkenntnis unbekannt geblieben ist, es sei denn, dass der Vermieter diesen arglistig verschwiegen hat.	33
Vorliegend war der Beklagten der Umstand der anlegenden Schiffe samt Emissionen bekannt, da sie auf Grund der Lage der Wohnung dies für möglich halten musste. Wer eine	34

unmittelbar am Rhein gelegene Wohnung besichtigt und anmietet, muss nämlich damit rechnen, dass es dort zu Emissionen von Frachtschiffen kommen kann, auch wenn vielleicht beim Besichtigungstermin keine Schiffe vor Anker lagen. Denn auch wenn die Beklagte nicht aus Köln stammt, ist es ihr als Universitätsprofessorin – wie der Allgemeinheit – bekannt, dass es sich um eine der meist befahrensten Schifffahrtstraßen Europas handelt und Schiffe bei Ruhepausen auch schon einmal am Ufer anlegen. Da unmittelbar und ohne Weiteres erkennbar vor ihrer Wohnung eine kilometerlange Kaimauer mit Treppenstufen an die Wasseroberfläche vorhanden war, ist vorhersehbar, dass dort auch Schiffe anlegen. Ergänzend ist insoweit nämlich auch noch zu berücksichtigen, dass die Beklagte auch aus dem Straßennamen "Im Zollhafen" entnehmen konnte, dass es sich um einen Hafen handelt; in oder an einem solchen legen jedoch naturgemäß Schiffe an und ab.

Angesichts der eindeutigen Situation vor Ort bedurfte es auch keiner Aufklärung durch die Klägerin. Denn auf offensichtliche Begebenheiten braucht ein Vermieter nicht hinzuweisen. 35

Soweit die Beklagte auf vorhandene Stromanschlüsse an Land verweist, ist dies für die Beurteilung der vorliegenden Rechtsfrage nicht von Belang; denn die Beklagte trägt selbst vor, nicht mit anlegenden Schiffen bei Vertragsschluss gerechnet haben zu wollen. Dann waren aber offenkundig auch Stromanschlüsse für die Entscheidung über die Anmietung der Wohnung unbeachtlich. 36

Aus den gleichen Gründen kann sich die Beklagte auch nicht auf eine Minderung wegen angeblicher Lärm- und Staubemissionen von den im Rheinauhafen stattgefundenen Bauarbeiten berufen. Auch insoweit ist eine Minderung nach § 536b BGB ausgeschlossen, da die Beklagte hiervon Kenntnis hatte. So räumt sie selbst ein, bei der Besichtigung gesehen zu haben, dass das letzte sog. Krankenhaus erst bis zur Hälfte im Rohbau fertiggestellt war. Auch das sonstige Umfeld war, was allgemeinbekannt ist, noch nicht abschließend fertig gestellt. Angesichts dieser Umstände, auf die sie in § 25 Ziffer 2 des Mietvertrages auch noch ausdrücklich hingewiesen worden ist, musste sie damit rechnen, dass es noch zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird, wenn ein derartiges Bauprojekt erst teilweise fertiggestellt ist. Auf Grund der beiden anderen schon errichteten Krankenhäuser war nämlich leicht erkennbar, in welchem großen Umfang noch Arbeiten bevorstehen. 37

Soweit die Beklagte sich über den Umfang einzelner Arbeiten keine Gedanken gemacht haben sollte, ist dies irrelevant. Denn eine Fehleinschätzung des Mieters bei der Übernahme einer Wohnung über Umfang und Dauer der Gebrauchsbeeinträchtigung ist unbeachtlich und als Kenntnis des Mangels zu werten (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, § 536b Rn 8). 38

Soweit die Beklagte behauptet hat, seitens der Klägerin sei ihr zugesichert worden, dass die Bauarbeiten Ende 2009/ Anfang 2010 beendet worden sein sollen, konnte die Beklagte eine entsprechende rechtsverbindliche Äußerung der Klägerin nicht zur Überzeugung des Gerichts beweisen. Denn hierfür wäre ein so hoher Grad an Gewissheit erforderlich, dass vernünftigen Zweifel Schweigen geboten wird, ohne sie vollständig auszuschließen (vgl. BGH NJW 1993, 935, BGH NJW 2000, 953). 39

Allein auf Grund der persönlichen Anhörung der Beklagten gemäß § 141 Abs. 1 ZPO ist das Gericht nämlich nicht davon restlos überzeugt, dass seitens der Zeugin L. eine Äußerung abgegeben worden ist, mit der diese ein festes Datum zusichern wollte. Da es sich nämlich hierbei um einen Umstand handeln soll, der Bestandteil des Mietvertrages geworden sei soll, ist erforderlich, dass die Klägerin bzw. die Zeugin L. eindeutig einen entsprechenden rechtsverbindlichen Willen geäußert hat. Zumindest hieran bestehen jedoch für das Gericht 40

trotz der Bekundungen der Beklagten Zweifel. Zwar mag die Zeugin L., wie von dieser selbst bekundet, eine Allgemeinaussage über Bauarbeiten getroffen haben. Sie hat jedoch ausgeschlossen, konkret eine verbindliche Zusage gegeben zu haben. Angesichts ihrer schon über 25-jährigen Tätigkeit bei der Vermittlung von Wohnungen ist dies für das Gericht plausibel, zumal sie bzw. die Klägerin nach ihren Bekundungen den Fortgang und Abschluss der Bauarbeiten nicht beeinflussen kann. Ergänzend bleiben für das Gericht an der Version der Beklagten insoweit Zweifel, als dass der schriftlich fixierte Mietvertrag gegen ihre Schilderung spricht. Denn eine Vereinbarung über ein konkretes Datum für die Beendigung der Bauarbeiten hat keinen Eingang in den schriftlichen Vertrag gefunden. § 25 Ziffer 2 des Mietvertrages sieht im Gegenteil kein zeitliches Fixum vor.

Angesichts dieser Umstände war die Beklagte auch nicht als Partei zu vernehmen. Für § 447 ZPO fehlt es am Einverständnis der Klägerin; eine Parteivernehmung von Amts wegen gemäß § 448 ZPO war nicht möglich, da für die Richtigkeit des Parteivortrags der Beklagten keine gewisse Wahrscheinlichkeit bestand. Denn die Aussage der Zeugin L. war unergiebig, der Vertrag als Privaturkunde enthält auch keinen Hinweis für die Richtigkeit der Behauptung. Auch der Grundsatz der Waffengleichheit gebietet keine Vernehmung der Beklagten als Partei. Zwar handelte es sich bei dem Telefonat um ein Gespräch unter vier Augen; der Beklagten wurde jedoch rechtliches Gehör gemäß § 141 ZPO gewährt (vgl. BGH NJW 2002, 2247). 41

Der Beklagten steht auch kein aufrechenbarer Gegenanspruch auf teilweise Rückzahlung in den Monaten Juni bis August 2010 geleisteter Mietzahlungen zu, da eine Minderung aus den vorgenannten Gründen ausscheidet. 42

Der Beklagten steht auch nicht die Einrede des nichterfüllten Vertrages aus § 320 BGB zu, die sie am 23.05.2011 erhoben hat. 43

Zwar kann ein Mieter den Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 S. 1 BGB auch dann noch über § 320 BGB als Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn eine Minderung nach § 536b BGB ausgeschlossen ist (vgl. BGH WuM 2007, 1991). 44

Die Beklagte verkennt allerdings, dass eine Erfüllungsanspruch nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeschlossen ist, wenn die Mietvertragsparteien einen bestimmten, bei Überlassung der Mietsache vorhandenen Zustand der Mietsache als vertragsgemäß vereinbart haben (vgl. BGH a.a.O.; Blank/Börstinghaus, Miete, § 536b BGB Rn 10). Ein solcher Schluss liegt nahe, wenn der Mieter den Mietvertrag in positiver Kenntnis eines bestimmten Umstands abschließt, d.h. die Mietsache, so wie sie ist, akzeptiert (vgl. BGH a.a.O.). Dies ist vorliegend der Fall. 45

Von den im Umfeld ihrer Wohnung stattfindenden Bauarbeiten hat die Beklagte durch die Besichtigung der Wohnung Kenntnis genommen; in § 25 Ziffer 2 des Mietvertrages wurde auf Baulärm und Staub nochmals ausdrücklich hingewiesen. Durch ihre Unterschrift unter den Mietvertrag hat die Beklagte auch akzeptiert, dass ihr bekannt ist, dass es zu Beeinträchtigungen durch Nachbarbebauung kommen wird. 46

Gleiches gilt für die Beeinträchtigungen durch den ruhenden und fließenden Schiffsverkehr. Denn auch solche Belästigungen durch anlegende Schiffe gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch einer unmittelbar am Rhein gelegenen Wohnung. Zwar ist dies nicht schriftlich vereinbart worden; als vertraglich vereinbart gelten jedoch auch solche Gegebenheiten, die ganz offenkundig sind, ohne dass sie schriftlich festgehalten werden. Dass Schiffe an einer vor der Wohnung liegenden Kaimauer an einer stark befahrenen Wasserstraße vor allem 47

nachts oder am Wochenende mit laufenden Motoren anlegen, ist derart selbstverständlich, dass ein solcher Zustand nicht ausdrücklich vereinbart werden muss. So käme wohl auch kein Mieter auf die Idee, der eine Wohnung an einer Straße mit einem großen Taxistand anmietet, nach Vertragsschluss einzuwenden, er habe nicht damit rechnen können, dass es zu Lärm- und Geruchsbelästigungen durch an und abfahrende Taxen auch nachts kommen würde.

Der Zinsanspruch hat seine Grundlage in §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB. 48

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 S. 1, 709 S. 2 ZPO. 49

Der Streitwert wird auf 3698,81 € festgesetzt. 50

51