
Datum:	13.04.2012
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abteilung 201
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	201 C 481/10
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2012:0413.201C481.10.00

Tenor:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an

die Kläger 1.978,27 € nebst Zinsen in Höhe von 5

Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 83,90 € seit dem 05.02.2010, aus je 135,31 € seit dem 05.03.2010 und 05.04.2010, aus je 186,74 € seit dem 05.05.2010 und 05.06.2010, aus 321,08 € seit dem 05.07.2010, aus je 190,98 € seit dem 05.08.2010 und 05.9.2010, aus 165,27 € seit dem 05.10.2010 sowie aus je 190,98 € seit dem 05.11.2010 und dem 05.12.2010 zu zahlen, mit der Maßgabe, dass die Beklagten von dem Betrag von 1.978,27 € einen Betrag in Höhe von 555,37 € lediglich Zug - um – Zug gegen Beseitigung der Mängel im Bad, durch geeignete Maßnahmen zur Herstellung einer einheitlichen Fliesenfarbe und zur Behebung der optischen Beeinträchtigung durch die über Putz verlegten schwarzen Rohre, zu zahlen haben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 20 % und die Beklagten gesamtschuldnerisch zu 80 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Zahlung rückständiger Mieten für die Monate Januar bis Dezember 2010

Mit Vertrag vom 21.10.1992 mieteten die Beklagten von dem verstorbenen Herrn X. Q. eine Wohnung im Hause I.str. in Köln, bestehend aus Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Diele, ca. 65 m² groß. Das Gebäude wurde im Jahr 1964 erstellt. Die Kläger sind als Erben des im Mai verstorbenen Herr X. Q. in dieses Mietverhältnis eingetreten. Als vertragliche Miete schuldeten die Beklagten für den streitgegenständlichen Zeitraum monatlich insgesamt 514,24 €.

Nach den mietvertraglichen Bestimmungen ist die Gesamtmiete im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter zu zahlen.

Die Kläger verlangen ausstehende Mieten für die Monate Januar 2010 bis Dezember 2010. Hinsichtlich der durch die Beklagten in diesen Monaten erfolgten Zahlungen wird auf die von den Klägern zu den Akten gereichte Mietkontoaufstellung (Bl. 41 d. A.) Bezug genommen.

Im Jahre 2007 wurden anlässlich einer Reparaturmaßnahme im Bad die vorher unter Putz verlegten Wasserrohre über Putz verlegt, sowie unter dem Waschbecken und an der Stirnseite der Badewanne weiße Fliesen neuverflies, während die restlichen Fliesen im ursprünglichen Farbton (grün) verblieben.

Ein anlässlich einer Wohnungsbesichtigung am 19.07.2001 erstelltes Protokoll vom 24.07.2007, auf dessen Inhalt vollumfänglich Bezug genommen wird, enthält u. a. die Vereinbarung: „Außerdem haben wir gemeinsam überlegt, was mit den über Putz verlegten Rohren im Bad zwischen Waschbecken und Badewanne geschehen soll. Auch hier haben Sie erklärt, dass Sie von mir nichts wollen. Ihr Zorn richtete sich auf die Handwerker.“ Dieses Protokoll, das von beiden Parteien unterschrieben ist, enthält unter den Unterschriften den handschriftlichen Zusatz „Alles in Ordnung“, wobei die Art und Weise des Zustandekommens des Zusatzes „Alles in Ordnung“ zwischen den Parteien streitig ist

Mit Schreiben vom 14.12.2009 teilten die Beklagten den Klägern mit, dass im Badezimmer noch Restarbeiten ausstünden, nämlich anstelle der weißen Fliesen die Anbringung von grünen Fliesen, sowie Anbringung einer Chromabdeckung für die über Putz verlegten Wasserrohre. Diesbezüglich teilten sie ihre Auffassung mit, dass aufgrund des Zustandes im Bad ein Anspruch auf Minderung und Zurückbehaltung geltend gemacht werden könne. In diesem Schreiben rügten sie zudem, dass die Heizung in der streitgegenständlichen Wohnung nicht ordnungsgemäß funktioniere und nur eine teilweise Beheizung der Wohnung möglich sei und auch in dieser Hinsicht eine Minderung vorbehalten werde.

In Bezug auf die monierte Heizungsanlage unterbreiteten die Kläger einen Vorschlag, neue Heizungen in der Wohnung der Beklagten anzubringen und die Wohnung an die Zentralheizung anzuschließen. Diese Maßnahme lehnten die Beklagten mit Schreiben vom 18.10.2010 ab, mit der Begründung, es sei ihnen nicht zumutbar, dass die neuen Heizkörper an der Wand oberhalb der alten Fußleistenheizkörper installiert würden und zu befürchten sei, dass eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht gewährleistet sei.

Unter Berufung auf den Zustand des Badezimmers sowie die monierte Heizungsleistung zahlten die Beklagten die Miete im Zeitraum Januar 2010 bis Dezember 2010 nur in

Teilbeträgen. Hinsichtlich der konkreten Beträge wird auf die zu den Akten gereichte Tabelle (Bl. 41 d. A.) Bezug genommen. Dabei hat der Beklagtenvertreter erklärt, dass die durch die Beklagten geleisteten Zahlungen sich aus einer geminderten Grundmiete inklusive einer Garagenmiete von jeweils 25,00 € pro Monat berechneten. Im Übrigen ergebe sich der für Juli gezahlte Betrag in Höhe von 150,33 € daraus, dass in diesem Monat auch die Miete für Januar rückwirkend gemindert worden sei. In der Zeit von Januar bis Juli haben die Beklagten die Miete damit um rund 45 % gemindert, in den Monaten August bis Dezember um rund 55 %.

In der mündlichen Verhandlung vom 23.03.2012 erklärte der Klägerevertreter unbestritten, dass die Heizungsanlage nunmehr saniert worden sei und ordnungsgemäß funktioniere. 11

Die Kläger sind der Auffassung, ein Recht zur Mietminderung habe den Beklagten nicht zugestanden. 12

Die Kläger haben gemäß Schriftsatz vom 09.12.2010 zuletzt beantragt, 13

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Kläger 2.497,68 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 90,87 € seit dem 05.01.2010, aus je 202,17 € seit dem 05.02.2010, 05.03.2010, 05.04.2010, 05.05.2010 und 05.06.2010, aus 63,91 € seit dem 05.07.2010 und aus je 206,41 € seit dem 05.08.2010, 05.09.2010, 05.10.2010, 05.11.2010 und 05.12.2010 zu zahlen. 14

Die Beklagten beantragen, 15

die Klage abzuweisen. 16

Sie behaupten, dass eine Beheizbarkeit der Wohnung auf 20 Grad Celsius praktisch nie erreicht werde. Dazu berufen sie sich auf ein von ihnen gefertigtes Raumtemperaturmessungs-Protokoll, auf das Bezug genommen wird. Es sei zudem notwendig, durchschnittlich sieben Mal am Tag Stoß zu lüften, damit sich kein Schimmel bilde. Sie sind der Auffassung, die Miete sei aufgrund der monierten Heizungsanlage und wegen des Zustands des Bades zu Recht gemindert worden. Hilfsweise berufen sie sich auf ein Zurückbehaltungsrecht. Die Zurückbehaltung der Teilmietbeträge sei erforderlich gewesen, um die Kläger dazu anzuhalten, den vertragsgemäßen Zustand des Bades und insbesondere der Heizungsanlage herzustellen. 17

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 13.04.2011 durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. S.. Auf das Gutachten vom 18.10.2011 und das Ergänzungsgutachten vom 22.12.2011 wird Bezug genommen. 18

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie die zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen. 19

Entscheidungsgründe: 20

Die Klage ist zulässig und überwiegend begründet. 21

Den Klägern steht ein Anspruch auf Zahlung von rückständiger Miete in Höhe von 1.978,27 € gegen die Beklagten aus dem Mietvertrag zu, § 535 Abs. 2 BGB. 22

Die darüber hinausgehende Mietforderung der Kläger ist unbegründet. 23

24

Die Beklagten waren insoweit zur Minderung des Mietzinses gemäß § 536 Abs. 1 BGB berechtigt.

Nach der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Wohnung mit Fehlern behaftet war, die ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch eingeschränkt haben. Der Sachverständige, an dessen Sach- und Fachkunde das Gericht keine Zweifel hat, hat in seinem Gutachten vom 18.10.2011 ausgeführt, dass an dem Tag der Ortsbesichtigung eine Temperatur von 19 Grad in der Wohnung - bei 7 bis 8 Grad Außentemperatur – gemessen worden sei. Die Heizung sei nur zentral (in der Küche) regulierbar, eine Einzelregulierung der jeweiligen Heizungen in den einzelnen Zimmer sei nicht möglich. Dies entspreche nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen. Aufgrund des Baus der Heizung, nämlich Beheizung durch Fußleistenkonvektoren die in Reihe geschaltet sind, sinke die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit steige an, was es notwendig mache, öfter als 2 bis 3 mal am Tag in der Wohnung Stoß zu lüften. Diese Ausführung der Heizung ließe es nicht zu, entsprechend den heutigen Vorschriften, die Räume ausreichend zu beheizen. Für eine erhöhte Kondensation in der Wohnung sei ebenso prinzipiell die Raumbeheizung verantwortlich.

Das Gericht folgt den nachvollziehbaren Darlegungen des Sachverständigen. Soweit er ausgeführt hat, es sei keine ausreichende Beheizbarkeit der Wohnung gewährleistet, hat er damit zwar nicht eine bestimmte, erreichbare Temperatur genannt. Aufgrund der Sach- und Fachkunde des Sachverständigen auf dem hiesigen Gebiet für Heizungs- und Lüftungstechnik und im Zusammenhang mit der Fragestellung (ist eine Beheizung auf 20 Grad nicht möglich?) kann aber davon ausgegangen werden, dass der Sachverständige mit seiner Antwort, eine ausreichende Beheizung sei nicht möglich, die Beweisfrage beantworten wollte und dementsprechend eine Beheizung unter 20 Grad meint.

Soweit die Klägerseite einwendet, der Sachverständige habe auf den Konvektoren in der Küche Staub festgestellt und er dazu festgehalten habe, dass dadurch eine geringere Wärmeübertragung stattfindet, ergibt sich daraus kein anderes Ergebnis. Denn der Sachverständige hat auch festgestellt, dass sich dies nur auf den betroffenen Raum (die Küche) auswirke. Er hat aber ebenso festgestellt, dass das vorgefundene Heizsystem nicht geeignet sei, entsprechend den heutigen Vorschriften, die Räume ausreichend zu beheizen. Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass die mangelnde Beheizbarkeit grundsätzlich systembedingt ist.

Den Klägern ist zuzugeben, dass das Haus mit dem Baujahr 1964 und ebenso alter Heizung, möglicherweise zwangsläufig nicht mehr auf dem neuesten Stand der Beheizungstechnik war. Allerdings schließt sich das Gericht nicht der von den Klägern gezogenen Schlussfolgerung an, die nicht ausreichende Beheizung sei daher die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, da das Heizsystem zum Jahr seiner Errichtung noch den technischen Vorschriften entsprochen habe.

Unabhängig davon, wie alt ein Heizsystem ist, muss der Vermieter für eine sogenannte „Behaglichkeitstemperatur“ von 20-22 Grad in den Haupträumen und 18-20 Grad in den Nebenräumen sorgen, wenn er sie mit Heizung vermietet. Zudem muss der Mieter die Möglichkeit besitzen, die Wärme zu regulieren (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 536 Rn. 34). Hier konnten die Beklagten die Wärme zwar zentral regulieren. Allerdings bedingt dies, dass immer in allen Räumen die gleiche Temperatur eingestellt ist. Auch dies beeinträchtigt die Gebrauchstauglichkeit der einzelnen Räume nach Auffassung des Gerichts, da z. B. eine unterschiedliche Temperierung gerade von Haupt- und Nebenräumen die Wohnlichkeit beeinflussen. So wird beispielsweise im Bad eine höhere Temperatur zum

Gebrauch angenehm sein, während dessen z. B. im Schlafzimmer eine deutlich niedrigere Temperatur angenehm zum Schlafen empfunden wird.

Hier war nach dem Gutachten weder die Beheizbarkeit auf durchschnittlich 20 Grad, noch eine einzeln regulierbare Beheizbarkeit gegeben. Zudem war es erforderlich, die Wohnung öfter als 2 bis 3 mal am Tag Stoß zu lüften. Dies ist gerade in den Wintermonaten besonders unangenehm, da die Wohnung in dieser Zeit sehr schnell sehr kalt wird. 30

Im Zusammenspiel mit dem Erfordernis für die Beklagten, die Wohnung öfter als 2 bis 3 mal am Tag Stoß zu lüften und der Unmöglichkeit, die Raumtemperatur einzeln für jeden Raum regulieren zu können hält das Gericht für die nicht ausreichende Beheizbarkeit auf 20 Grad für die Wintermonate Januar und Februar eine Minderung von 20 % für angemessen (vgl. auch AG Köln WuM 1978, 189) 31

Für die Übergangszeit Monate März und April hält das Gericht eine Minderung von 10% für angemessen. 32

Hinsichtlich der Beheizbarkeit stand den Beklagten im Übrigen dann kein Minderungsrecht mehr zu. Für die Sommermonate entfällt das Minderungsrecht mangels Heiznotwendigkeit. Ab Oktober 2010 wären die Beklagten hingegen grundsätzlich wieder zu einer 10 % igen Mietminderung berechtigt gewesen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Beklagten mit Schreiben vom 18.10.2010 die Modernisierung der Heizung ablehnten. Ab diesem Zeitpunkt konnten sie damit nicht mehr mindern, da sie durch ihr Verhalten die Mängelbeseitigung vereitelt haben. Eine Berechtigung zur Verweigerung haben die Beklagten nicht schlüssig dargelegt. Zwar war im Gespräch, dass die neuen Heizkörper oberhalb der alten angebracht werden sollten. Dies hätte nach Auffassung des Gerichts aber den optischen Eindruck in der Wohnung nicht beeinträchtigt. Die alten Heizkörper befanden sich unmittelbar am Boden als Fußleistenkonvektoren. Die Anbringung von Heizkörpern oberhalb dieser Konvektoren hätte dem üblichen Erscheinungsbild einer mit Heizkörpern versehenen Wohnung entsprochen. Eine Beeinträchtigung vermag das Gericht aus dem Vortrag der Beklagten nicht zu erkennen. 33

Aus diesem Grunde war eine Minderung nur bis zum 17.10.2010, also knapp über die Hälfte des Monats Oktober gerechtfertigt. Anstelle von 10 % Minderung für den Monat Oktober hält das Gericht daher eine Minderung von 5 % für den gesamten Monat für angemessen. 34

Hinsichtlich des Zustandes des Badezimmers waren die Beklagten im Übrigen berechtigt, die Miete um weitere 3 % zu mindern. 35

Die teilweise Neuverfliesung des Badezimmers hat zu einem Mangel geführt. Die zerstörten grünen Fliesen sind im Bereich unter dem Waschbecken sowie an der Stirnseite der Badewanne durch weiße Fliesen ersetzt worden, weil die früheren Fliesen nicht mehr im Handel erhältlich waren. Diese unterschiedliche Verfliesung in einem Raum stellt einen optischen Mangel dar. Das ursprüngliche einheitliche Bild der Verfliesung ist zerstückelt und unruhig geworden, was den Raumeindruck stört (vgl. LG Kleve, Urt. v. 05.02.1991 – 6 S 285/90 zit. n. juris). 36

Zudem lagen die vorher unter Putz verlegten Rohre nunmehr über Putz. Auch dies beeinträchtigt den optischen Eindruck, zumal die Rohre auf den vorgelegten Fotos schwarz sind und sich damit besonders deutlich von den Fliesen abheben. 37

Soweit die Kläger insoweit einwenden, die Beklagten hätten anlässlich der Wohnungsbesichtigung vom 19.07.2007 in dem Protokoll vom 24.07.2007 mit ihrer 38

Unterschrift bestätigt, dass „alles in Ordnung“ sei, so hat die Klägerseite schon nicht vorgetragen, worauf sich der Zusatz „alles in Ordnung“ genau beziehen sollte. Dies bleibt vielmehr unklar, angesichts des Umstands, dass neben den über Putz verlegten Wasserrohren u. a. der Austausch eines Waschbeckens, die Befestigung und Abdichtung der Armaturen im Bad über der Badewanne, der Zustand der Badewanne an sich, Rohre in der Küche sowie die Heizung Inhalt des Protokolls waren. Insbesondere wurde in dem Protokoll auch festgehalten, dass sich die Beklagten melden sollten, wenn sie doch eine Verkleidung der über Putz verlegten Rohre im Badezimmer wünschen sollten. Dies spricht gerade dafür, dass diesbezüglich noch nicht alles abschließend geregelt und „in Ordnung“ gewesen sein sollte.

Die optischen Mängel im Bad rechtfertigen nach Auffassung des Gerichts nur eine geringe Minderung von 3 %. Die Funktion des Badezimmers an sich hat unter der optischen Beeinträchtigung nicht gelitten, zudem wird ein Badezimmer im Gegensatz zu den Hauptaufenthaltsräumen nur geringfügig genutzt. 39

Die Beklagten haben demnach für die Monate Januar und Februar die Miete in Höhe von 23 %, für März und April in Höhe von 13 %, Mai bis September in Höhe von 3 %, Oktober in Höhe von 8 % und November und Dezember 2010 in Höhe von 3 % berechtigt gemindert. Daraus ergeben sich folgende geschuldete Mietzahlungen: 40

Monat:	Geschuldet:	Gezahlt (Wohn.+Garage):	Offen:	
Jan: ´	395,97 €	423, 37 € (bzw. 312,07 €;		42
rückw. Mind. für Jan.10 ->				43
Berücksichtigung i. Juli 10)				44
Feb:	395,97 €	312,07 €	83,90 €	45
März:	447,38 €	312,07 €	135,31 €	46
April:	447,38 €	312,07 €	135,31 €	47
Mai:	498,81 €	312,07 €	186,74 €	48
Juni:	498,81 €	312,07 €	186,74 €	49
Juli:	498,81 €	150,33 €	321,08 €	50
August: €	498,81 €	307,83 €	190,98	51
Sept.: €	498,81 €	307,83 €	190,98	52
Oktober: 165,27 €	473,10 €	307,83 €		53
Nov.; €	498,81 €	307,83 €	190,98	54
Dez.: €	498,81 €	307,83 €	<u>190,98 €</u>	55

1.978,27 €	56
Hinsichtlich der optischen Mängel im Bad steht den Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht aus § 320 BGB zu, so lange bis die Kläger die Mängel beseitigen. Das Zurückbehaltungsrecht wird in Anbetracht des nur geringen Mangels in dreifacher Höhe des Minderungsbetrages angesetzt. Der Minderungsbetrag von 3 % pro Monat für die Mängel im Bad entspricht 15,42 € pro Monat, der dreifache Betrag mithin 46,28 €. Für den gesamten Zeitraum Januar bis Dezember 2010 haben die Beklagten daher an einem Betrag in Höhe von 555,37 € ein Zurückbehaltungsrecht. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Heizung kommt nicht in Betracht, da die Heizung inzwischen repariert wurde.	57
Zinsen aus dem zugesprochenen Betrag stehen der Klägerin aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gemäß §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB zu. Die Miete war laut Vereinbarung im Mietvertrag jeweils fällig zum dritten Werktag eines jeden Monats.	58
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S.1, 708 Nr. 11, 709 Satz 1 und Satz 2, 711 ZPO.	59
Streitwert: bis 2.500,00 €	60