
Datum:	03.03.2016
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abteilung 209
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	209 C 456/15
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2016:0303.209C456.15.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt die im Erdgeschoss links gelegene Wohnung des Hauses O.weg 7 in Köln in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, indem sie die Folgen des Wohnungsbrandes behebt, nämlich verlegen von Böden in mittlerer Art und Güte, Verputzen und Tapezieren von Wänden und Decken, Wiederherstellung der Elektroversorgung, Wiederherstellung der Wasserversorgung, Wiederherstellung der sanitären Einrichtungen und der Beheizungsmöglichkeit über den Kamin.
2. Es wird festgestellt, dass die Kündigung der Beklagten vom 15.10.2015 das Mietverhältnis der Parteien nicht beendet hat.
3. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, für die Zeit ab September 2015 bis zur Wiederherstellung der Wohnung in einen vertragsgemäßen Zustand gemäß Ziff. 1) die Miete auf null zu mindern.
4. Es wird festgestellt, dass dem Kläger der Besitz an der im Erdgeschoss links gelegene Wohnung des Hauses O.weg 7 in Köln dadurch wieder einzuräumen ist, dass ihm passende Wohnungsschlüssel zur Wohnungseingangstür dieser Wohnung zur Verfügung gestellt werden, sowie nach erfolgter Instandsetzung der Wiedereinzug in die vorgenannte Wohnung zu ermöglichen ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich des Anspruches auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 14.500,00 € und im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Der Kläger mietete die vom Beklagten im Erdgeschoss links gelegene Wohnung des Hauses O.weg 7 in Köln, bestehend aus zwei Räumen, Keller, Diele, WC und Gemeinschaftsbad. 1 2

Die Gesamtmiete betrug 240,00 €. Seit dem 26.03.2015 ist die Wohnung aufgrund eines Brandes unbewohnbar. Mit Schreiben vom 11.05.2015 forderte die Beklagte den Kläger auf die Wohnung zu räumen, damit diese mit den Reparaturarbeiten beginnen könne und teilte mit, dass sie davon ausgehe, dass das Mietverhältnis beendet sei. Der Kläger räumte die Wohnung und wohnt seitdem bei Dritten. Die Beklagte reparierte die Wohnung nicht und wechselte das Türschloss aus. Ab dem 01.09.2015 zahlte der Kläger keine Miete mehr an die Beklagte. 3

Der Kläger ist der Ansicht, dass durch die Räumung das Mietverhältnis nicht beendet worden sei. Dazu behauptet er, er habe die Wohnung nicht aufgegeben, sondern sei vorübergehend zu seiner Lebensgefährtin gezogen um die Reparaturarbeiten zu ermöglichen. Zudem ist der Kläger der Ansicht, dass die Miete seit dem 01.09.2015 auf null gemindert ist. Dazu behauptet er, dass es der Beklagten bereits möglich war, bis zu diesem Zeitpunkt, die Wohnung zu reparieren und er keinen Zugang mehr zu der Wohnung habe. 4

Der Kläger beantragt, 5

wie erkannt. 6

Die Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Sie behauptet, der Kläger habe die Wohnung aufgegeben. Zudem ist die Beklagte der Ansicht, sie habe dem Kläger fristlos mit Schreiben vom 15.10.2015 wegen ausstehender Mieten gekündigt. Dazu behauptet sie, es fehle noch die Miete für die Monate November und Dezember 2014 in Höhe von 116,05 €, für den Monat Januar 2015 in Höhe von 46,00 € und für die Monate September und Oktober 2015 in Höhe von 480,00 €. 9

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlage Bezug genommen. 10

Entscheidungsgründe 11

I.) 12

Die Leistungsklage ist begründet. 13

Der Kläger hat einen Anspruch auf Beseitigung der Brandschäden gem. § 535 BGB. 14

Die Instandsetzungspflicht würde zwar zum einem entfallen, wenn der Mieter den Schaden selbst schuldhaft verursacht hat. Der Brandschaden ist allerdings im vorliegenden Fall durch Dritte fahrlässig verursacht worden, indem – nach dem unwidersprochen gebliebenen und damit gem. § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden geltenden Vorbringen des Klägers - 20 Stunden alte Asche aus dem Kamin in einem Mülleimer entsorgt wurde. Dadurch, dass der Vermieter als Heizmöglichkeit einen Kamin zur Verfügung stellt, bei dem Rückstände per Hand vom Mieter selbst entsorgt werden müssen, birgt das Mietobjekt in sich schon eine größere Brandgefahr als andere Wohnobjekte mit Gasheizungen. Die der Wohnung damit anhaftende Betriebsgefahr steht hierbei in Konkurrenz zum Verschulden des Mieters. Ein lediglich fahrlässiges Handeln Dritter in der zuvor beschriebenen Art lässt dabei die Betriebsgefahr nicht soweit zurücktreten, dass hier die Instandsetzungspflicht entfallen würde.

Zum anderen würde die Instandhaltungspflicht entfallen, wenn das Mietverhältnis nicht mehr bestehen würde. Jedoch ist dieses nicht beendet worden. Der Beklagte hat die Wohnung nämlich nicht aufgegeben. Es ist zwar möglich, ein Mietverhältnis in der Gestalt zu beenden, dass der Mieter die Wohnung räumt, die Schlüssel herausgibt und somit konkludent das Angebot zu einem Aufhebungsvertrag macht, welches der Vermieter annehmen kann. Der Kläger hat hier die Wohnung jedoch nur geräumt und die Schlüssel herausgegeben, damit die Beklagte die Wohnung instandsetzen kann. Dieses Verhalten stellt mithin kein Angebot zum Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages dar, zumal der Kläger die Miete bis September 2015 zahlte. Von einem Aufhebungsvertrag oder einer Aufgabe der Wohnung ist die Beklagte auch nicht ernsthaft ausgegangen, da sie dem Beklagten erst mit Schreiben vom 15.10.2015 wegen ausstehender Mietbeträge formal kündigte.

II.)

Die Feststellungsanträge sind zulässig und begründet.

Dem Kläger steht das gem. § 256 ZPO für Feststellungsklagen erforderliche Feststellungsinteresse zu. Dies besteht immer dann, wenn der Beklagte die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche ernstlich bestreitet und das Urteil geeignet ist, die dadurch entstanden Unsicherheiten zu beseitigen. Angesichts der Rechtsverteidigung der Beklagten sind diese Voraussetzungen hier erfüllt.

Das Mietverhältnis ist durch die Kündigung der Beklagten nicht beendet worden, denn die Kündigungsvoraussetzungen des. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB sind nicht erfüllt. Der Kläger war zum Kündigungszeitpunkt nicht in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug, der die Miete für zwei Monate erreicht. Der Kläger ist nämlich gem. § 536 BGB von der Entrichtung der Miete befreit, da die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben ist und die Beklagte dem Kläger eine mangelfreie Wohnung nicht zur Verfügung stellt.

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, daß die Beklagte gem. § 535 BGB verpflichtet ist, dem Kläger den Besitz an seiner Wohnung in mangelfreiem Zustand einzuräumen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 709 S. 1 und 2, 711 ZPO.

Streitwert: 7.560,00 €

24

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	25
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	26
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	27
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	28
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	29
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	30
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	31