
Datum: 29.03.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 402/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0329.209C402.17.00

Nachinstanz: Landgericht Köln, 6 S 83/18
Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt,
 - a. die Heizungsanlage in der Wohnung der Kläger im Erdgeschoss links des Hauses x, Köln, (Wohnung 1, Vertragsnummer 000) durch geeignete Maßnahmen in einen mangelfreien Zustand zu versetzen;
 - b. an die Kläger 221,64 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.11.2017 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass die Miete für die unter Ziffer 1.a) bezeichnete Wohnung ab November 2017 bis zur Beseitigung der Mängel der Heizungsanlage folgendermaßen gemindert ist:

jeweils im	November	um	20,00%
jeweils im	Dezember	um	30,00%
jeweils im	Januar	um	30,00%

jeweils im	Februar	um	30,00%
jeweils im	März	um	30,00%
jeweils im	April	um	20,00%
jeweils im	Mai	um	10,00%
jeweils im	Juni	um	0,00%
jeweils im	Juli	um	0,00%
jeweils im	August	um	0,00%
jeweils im	September	um	0,00%
jeweils im	Oktober	um	20,00%

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Kläger tragen diese selbst zu 74 % und die Beklagte zu 2.) zu 26 %.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1.) tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2.) tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 48 % und die Beklagte zu 2.) zu 52 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung von 120% des zu vollstreckenden Betrages. Den Klägern wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 120% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

TATBESTAND

1

Zwischen den Klägern und der Beklagten zu 2.) besteht seit 2007 ein Mietverhältnis. Bis einschließlich Oktober 2017 betrug die monatliche Gesamtmiete 738,82 €. Seit November 2017 beläuft sie sich auf 748,82 €. Mit Anwaltsschreiben vom 23.11.2016 rügten die Kläger die dauernde fehlerhafte Beheizung ihrer Wohnung. Die als Wohnungsverwalterin für die Beklagte zu 2.) tätige ehemalige Beklagte zu 1.) erklärte mit Schreiben vom 20.02.2017 die Bereitschaft zur zeitnahen Behebung des Defekts der Heizungsanlage und erkannte eine Mietminderung von 20 % für die Monate Dezember 2016 bis zunächst März 2017 an. Sie kündigte an, den Klägern einen Betrag von 591,06 € auf ihrem Mieterkonto gutzuschreiben. Mit weiterem Schreiben vom 16.05.2017 erklärte die ehemalige Beklagte zu 1.), dass sie bis

2

März 2017 eine Mietminderung von 30 % akzeptiere und für April 2017 eine solche von 20 %. Ferner kündigte sie an, den Klägern einen Betrag von 147,76 € zu erstatten. Zudem stellte die Vermieterseite den Klägern Heizlüfter und Radiatoren zur Verfügung und übernahm die hierdurch anfallenden Stromkosten. Zudem zahlte sie an die Kläger bereits insgesamt 1.034,35 € zurück.	
Die Kläger haben zunächst eine Mietminderung von 50 % während der Heizperiode für angemessen gehalten. Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 02.03.2018 vertreten sie die Ansicht eine Minderung von 70 % sei angemessen.	3
Die Kläger behaupten unter Beifügung von Lichtbildern, in ihrer Wohnung seien erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Fenstern und auf der Bettmatratze entstanden. Auch behaupten sie, die zur Verfügung gestellten Heizgeräte seien nicht geeignet, eine Behaglichkeitstemperatur zu erzeugen.	4
Auch behaupten die Kläger, seit dem Ausfall der Heizung litten sie an Problemen der Atemwege und der Lungenfunktion. Sie sind der Ansicht, die Beklagte zu 2.) sei deshalb zur Zahlung von Schmerzensgeld verpflichtet.	5
Die Kläger haben zunächst beantragt, die (ehemaliger) Beklagte zu 1.) zu verurteilen, den Heizungsausfall zu beseitigen und die Heizungsanlage instand zu setzen, an sie 1551,52 € überzahlte Miete zu erstatten und ein angemessenes Schmerzensgeld zu zahlen. Ferner haben sie beantragt, festzustellen, dass sie berechtigt sind, ab dem 01.11.2017 bis zur Beseitigung des Heizungsausfalls die Miete um 50 % zu mindern.	6
Im Wege des Parteiwechsels nehmen sie nunmehr die Beklagte zu 2.) in Anspruch und beantragen,	7
die Beklagte zu 2.) zu verurteilen, den Heizungsausfall in der Wohnung der Kläger im Hause x, Köln, Erdgeschoss links, Wohnung 1 (Vertragsnummer: 000) zu beseitigen und die Heizungsanlage im Haus instand zu setzen;	8
festzustellen, dass sie berechtigt sind, die für den Klageantrag zu 1.) bezeichnete Wohnung zu entrichtende Miete um 50 % (hilfsweise in Höhe eines darunterliegende Betrages) ausgehend von einem monatlich zu leistenden Gesamtmietzins von 748,82 €, beginnend mit dem 01.11.2017 bis zur Beseitigung des im Klageantrag zu 1.) beschriebenen Mangels zu mindern;	9
die Beklagte zu 2.) zu verurteilen, an sie zur gesamten Hand 1.551,52 € überzahlte Miete für die Monate Dezember 2016 bis Mai 2017 und Oktober 2017 nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;	10
die Beklagte zu 2.) zu verurteilen, an die Klägerin zu 1.) ein angemessenes Schmerzensgeld – mindestens jedoch 750,00 € – (hilfsweise in Höhe eines darunterliegende Betrages) nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen und an den Kläger zu 2.) ein angemessenes Schmerzensgeld – mindestens jedoch 2.000,00 € – (hilfsweise in Höhe eines darunterliegenden Betrages) nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	11
Die Beklagte zu 2.) beantragt,	12
die Klage abzuweisen.	13
	14

Sie ist der Ansicht, eine Mietminderung von 20 % sei völlig ausreichend und trägt unwidersprochen vor, wegen eines irreparablen Defektes der Wärmeübergabestation könne die Wohnung der Kläger nicht zentral beheizt werden. Es sei geplant, die Übergabestation grundlegend zu erneuern. Weil die Wärmeübergabestation aber auch eine Wohnungseigentümergeinschaft versorge, die dem zustimmen müsse, nehme dies erhebliche Zeit in Anspruch. Die Beklagte zu 2.) meint auch, ein Rückforderungsanspruch der Kläger bestehe nicht, weil sie die ungekürzte Miete ohne jeglichen Vorbehalt gezahlt hätten. Auch weist sie darauf hin, dass sich aus den von den Klägern vorgelegten Unterlagen der Zusammenhang zwischen unbeheizter Wohnung und den aufgezeigten Krankheitsbildern nicht ergebe.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 15

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 16

Die Klage ist im titulierten Umfang begründet. 17

1. Mängelbeseitigung 18

Die Kläger haben gegen die Beklagte zu 2.) aus § 535 BGB Anspruch auf Instandsetzung der in ihrer Wohnung befindlichen Heizung. Diesem Anspruch tritt die Beklagte zu 2.) auch nicht entgegen. 19

2.) Zahlung 20

Die Kläger können von der Beklagten zu 2.) gemäß § 812 BGB Rückzahlung eines Betrages von 221,64 € verlangen, denn die Kläger haben diesen Betrag ohne Rechtsgrund an die Beklagte zu 2.) geleistet. Wegen der nur eingeschränkt möglichen Beheizung der Wohnung war die Miete gemäß § 536 BGB gemindert, und zwar 21

im	Dezember 2016	um	30,00%	22
im	Januar 2017	um	30,00%	
im	Februar 2017	um	30,00%	
im	März 2017	um	30,00%	
im	April 2017	um	20,00%	
im	Mai 2017	um	10,00%	
im	Juni 2017	um	0,00%	
im	Juli 2017	um	0,00%	
im	August 2017	um	0,00%	

im	September 2017	um	0,00%
im	Oktober 2017	um	20,00%

Die Beklagte zu 2.) selbst hat vorgerichtlich für die Monate Dezember bis März eine Minderung von 30 % akzeptiert und für April eine solche von 20 %. Da auch im Mai in der Regel immer noch ein gewisser Heizbedarf besteht, ebenso wie im Oktober, ist für den Monat Mai eine Minderung von 10 % angemessen und für den Oktober eine solche von 20 %. Keinesfalls ist die Miete um 50 % gemindert, erst recht nicht um 70 %. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die Kläger über die Möglichkeit verfügen, ihre Wohnung mittels den von der Beklagten zu 2.) zur Verfügung gestellten Geräte auf Kosten der Beklagten zu 2.) zu beheizen. Hierdurch tritt für die Kläger zusätzlich zur Mietminderung in den Wintermonaten auch eine Kostenersparnis ein. Die oben dargelegten Mietminderungen sind auch angemessen unter Berücksichtigung der von den Klägern vorgetragenen Folgeschäden. Denn zum einen steht ihnen insoweit ebenfalls ein Mängelbeseitigungsanspruch gegen die Beklagte zu 2.) zu. Zum andern dürfte die Beklagte zu 2.) hinsichtlich konkreter Mangelfolgeschäden am Mobiliar der Kläger gegebenenfalls schadensersatzpflichtig sein. Für die Zeit von Dezember 2016 bis einschließlich Oktober 2017 ist danach wie folgt zu rechnen:

Monat	vertragl. Miete	Minderungs- quote	Minderungs- betrag	geschuldete Miete	gezahlt	Differenz
Dezember 16	738,82 €	30,00%	221,65 €	517,17 €	738,82 €	- 221,65 €
Januar 17	738,82 €	30,00%	221,65 €	517,17 €	738,82 €	- 221,65 €
Februar 17	738,82 €	30,00%	221,65 €	517,17 €	738,82 €	- 221,65 €
März 17	738,82 €	30,00%	221,65 €	517,17 €	738,82 €	- 221,65 €
April 17	738,82 €	20,00%	147,76 €	591,06 €	738,82 €	- 147,76 €
Mai 17	738,82 €	10,00%	73,88 €	664,94 €	738,82 €	- 73,88 €
Juni 17	738,82 €	0,00%	- €	738,82 €	738,82 €	- €
Juli 17	738,82 €	0,00%	- €	738,82 €	738,82 €	- €

23

24

August 17	738,82 €	0,00%	- €	738,82 €	738,82 €	- €
September 17	738,82 €	0,00%	- €	738,82 €	738,82 €	- €
Oktober 17	738,82 €	20,00%	147,76 €	591,06 €	738,82 €	- 147,76 €
überzahlte Miete						-1.255,99 €
von Bekl. erstattet						<u>1.034,35 €</u>
Restforderung						- 221,64 €

Die insoweit zugesprochenen Zinsen folgen aus §§ 291, 288 BGB.

25

Entgegen der Auffassung der Beklagten zu 2.) steht dem Anspruch der Klägern die Regelung des §§ 814 BGB nicht entgegen. Es mag sein, dass sich die Kläger bei der vollständigen Zahlung der Miete die vollständige oder teilweise Rückforderung nicht vorbehalten haben. Dies war im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich, denn es ist zwanglos davon auszugehen, dass sie die ungekürzte Miete zunächst im Vertrauen auf die von der ehemaligen Beklagten zu 1.) angekündigten Instandsetzung der Heizung gezahlt haben. Im Übrigen widerspricht es den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) wenn sich die Beklagte zu 2.) jetzt auf die Regelung des § 814 BGB beruft, nachdem sie vorgerichtlich einen Teil der von den Klägern überzahlten Beträge zurückgezahlt hat.

26

3.) Feststellung

27

Der Feststellungsantrag ist zulässig, aber nur teilweise begründet. Die Kläger haben ein rechtliches Interesse i. S.d. § 256 ZPO an der Feststellung daran, dass bis zur Versetzung der Heizung in ihrer Wohnung in den vertragsgemäßen Zustand die Miete gemindert ist, damit ihnen im Fall einer Kürzung der Mietzahlungen nicht die Gefahr einer Räumungsklage droht. Den Ausführungen zu 2.) ist noch hinzuzufügen, dass in Ansehung des Sach- und Streitstandes für den Monat November eine Mietminderung von 20 % angemessen und ausreichend ist.

28

Der nachgeschobene Antrag der Kläger im Schriftsatz vom 02.03.2018 ist nicht zu berücksichtigen, da Anträge in der mündlichen Verhandlung zu stellen sind. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt ihr neues Vorbringen zum Zustand des Bodenbelages. Nach Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, können gemäß § 296 a ZPO Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht mehr vorgebracht werden. Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gibt das Vorbringen der Kläger nicht.

29

4.) Schmerzensgeld

30

Den Klägern steht ein aus § 253 BGB folgender Schmerzensgeldanspruch nicht zu. Zu Recht weist die Beklagte zu 2.) darauf hin, dass sich aus dem Vortrag der Kläger ein

31

Kausalzusammenhang zwischen dem gesundheitlichen Zustand der Kläger und dem Ausfall der Heizungsanlage im Winter nicht ergibt. Konkretes hierzu tragen die Kläger nicht vor. Sie berufen sich auf zwei ärztliche Atteste, den Beklagten zu 2.) betreffend, aus denen sich ergibt, dass dieser unter anderem auch an einer Lungenerkrankung leidet. Inwieweit diese eine Folge des Heizungsausfalls ist oder durch den Heizungsausfall verschlechtert wurde oder in Zukunft verschlechtert werden wird, erschließt sich nach dem Vortrag der Kläger indessen nicht.

Voraussetzungen eines jeglichen Schmerzensgeldanspruches ist überdies ein schuldhaftes Verhalten des Schädigers. Im vorliegenden Fall kann aber nicht festgestellt werden, dass die Beklagte zu 2.) durch eine schuldhafte Verletzung ihrer Pflichten aus dem Mietvertrag die Gesundheit der Kläger verletzt hat. Denn unwidersprochen trägt sie vor, die Ursache des Ausfalls der Heizung in der Wohnung der Kläger sei ein irreparabler Defekt der Wärmeübergabestation, die nicht nur die Wohnungen ihrer Mieter versorge, sondern auch die Wohnungen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Übergabestation müsse komplett saniert werden. Dem müssen die Wohnungseigentümer im Rahmen einer Versammlung zustimmen. Dies erfordert Zeit. Der Beklagten zu 2.) kann daher kein vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten zum Nachteil der Kläger vorgeworfen werden.

5.)

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 , 269 Abs. 3, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Da die Kläger im Wege des gewillkürten Parteiwechsels die Klage gegen die Beklagte zu 1.) zurückgenommen und sodann gegen die Beklagte zu 2.) gerichtet haben, ist die Beklagte zu 1.) von den Verfahrenskosten freizustellen. Ob und inwieweit der Beklagten zu 1.) außergerichtliche Kosten entstanden sind, muss an dieser Stelle nicht entschieden werden. Jedenfalls sind die Kläger grundsätzlich verpflichtet, solche Kosten zu tragen

Streitwert:

Klageantrag zu 1.)	4.492,92 €
Klageantrag zu 2.)	4.492,92 €
Klageantrag zu 3.)	1.551,52 €
Klageantrag zu 4.)	<u>2.750,00 €</u>
gesamt	13.287,36 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 42

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. 43

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 44

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 45

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 46