
Datum: 01.03.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 302/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0301.221C302.17.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Zwischen den Parteien bestand aufgrund Mietvertrags vom 25.07.2008 ein Mietverhältnis über eine Wohnung im Hause A.-straße 21 in Köln. Im Mietvertrag ist dem Beklagten ein Doppelfahrradkeller zugesagt. Aufgrund einer im Jahr 2009 durchgeführten Sanierungsmaßnahme wurde der Fahrradkeller auf ca. 7 m² reduziert. In einem Verfahren vor dem Amtsgericht Köln zum Az. 208 C 340/11 wurde – für einen anderen Zahlungszeitraum – bestätigt, dass deswegen eine Minderung der Miete von 5 % anmassen sei. Im Jahre 2011 machte die Klägerin zum 01.10.2011 eine Mieterhöhung nach § 558 BGB geltend. Durch Urteil des Landgerichts Köln vom 02.06.2016, Az. 10 S 58/17, wurde die Beklagte verurteilt, der Erhöhung der Grundmiete ab dem 01.10.2011 von bisher 530 € auf dann 613,88 € zuzustimmen. Das im Rahmen des Zustimmungsprozesses eingeholte Mietgutachten des Sachverständigen Kötter berücksichtigt den Faktor „eingeschränkte Fahrradabstellmöglichkeiten“ als einen von mehreren Nachteilen, die zu einem Abschlag für das Wohnwertmerkmal Ausstattungen von 0,03 € pro Quadratmeter Wohnfläche führen (vergleiche den Auszug Bl. 13 der Akte). Die Mieterhöhung wurde vom Beklagten zunächst nicht mit den laufenden Mieten entrichtet. Bezogen auf den Zeitraum vom 01.10.2011 bis zum Mietvertragsende am 30.04.2017 ergab sich daraus eine Differenz von 5619,96 €, auf

2

die der Beklagte am 28.06.2017 eine Zahlung von 3563,73 € leistete. Die Klägerin verlangt vom Beklagten weitere 2056,23 € zuzüglich ausgerechneter Zinsen auf den oben genannten Zeitraum von 719,28 €.

Die Klägerin ist der Auffassung, dadurch dass die Verringerung des Fahrradkellers im Sachverständigengutachten bereits negativ berücksichtigt sei, würde es zu einer Doppelanrechnung führen, wenn man weiterhin ein Minderungsrecht zu Gunsten des Beklagten annehmen würde. Ferner könne man die Feststellungen des Amtsgerichts Köln aus der Sache 208 C 340/11 auch deswegen nicht heranziehen, da das Gericht dort von einer falschen Sollbeschaffenheit der Mietsache ausgegangen sei. Durch die Modernisierungsmaßnahme habe sich die Sollbeschaffenheit nämlich geändert und durch die vorbehaltlose Inanspruchnahme bzw. Nutzung der neu geschaffenen Bauteile sei eine konkludente neue Vereinbarung über die Sollbeschaffenheit zustande gekommen. Darum stelle das Fehlen eines Fahrradkellers keinen Mangel mehr dar, der zur Minderung berechtige. Außerdem habe der Beklagte keine Vereinbarung zur Senkung der Miete gem. § 573b Abs. 4 BGB verlangt. Dadurch sei die Anwendung von § 536 BGB gesperrt.

Sie beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 2775,51 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszins aus 2056,23 € seit dem 29.06.2017 sowie aus 719,28 € seit dem 07.10.2017 zu zahlen sowie

vorgerichtliche Anwaltskosten i.H.v. 334,75 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 28.07.2017,

der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, er habe die Miete im streitgegenständlichen Zeitraum um 5 % der erhöhten monatlichen Gesamtmiete berechtigt gewesen, das heißt um 30,69 € monatlich, bzw. um insgesamt 2056,23 €. Dies ergebe sich daraus, dass der Doppelfahradkeller im Zuge der Sanierungsmaßnahmen des Hauses auf ca. 7 m² reduziert wurde. Dadurch sei der Beklagte seit dem gezwungen gewesen, sein Fahrrad im Freien abzustellen, was es den Witterungseinflüssen aussetzt und zusätzlich eine Diebstahlsgefahr zu Folge hatte.

Wegen des weiteren Vortrags wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die Bezahlung weiteren Mietzinses für den streitgegenständlichen Zeitraum Oktober 2011 bis April 2017. Soweit der Beklagte den Mieterhöhungsbetrag auf die Grundmiete in diesem Zeitraum nicht bezahlt hat, hat er zum einen durch Zahlung vom 28.06.2017 i.H.v. 3.563,73 € einen Teil erfüllt (§ 362 BGB).

Im Übrigen, i.H.v. 2.056,23 € war die Miete gemäß § 536 BGB gemindert. Die streitgegenständliche Mietwohnung hatte nämlich nach der Sanierung einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigte. In dieser Frage entfaltet zwar

die Entscheidung des Amtsgerichts Köln zum Aktenzeichen 208 C 340/11 keine Rechtskraft, weil es dort um die Zahlung von Mietzins aus einem anderen Zeitraum ging. Nichtsdestotrotz sind die dortigen Ausführungen zur Vorfrage des Mangels zutreffend, insoweit sie dahin gehen, dass die Zurverfügungstellung eines Außenabstellplatzes für ein Fahrrad einen wesentlich geringeren Wert hat als die Unterbringung in einem Kellerraum. Der Kellerraum war nach dem unstreitigen Sachverhalt jedoch vertraglich zugesagt. Durch das Fehlen des Kellerraums musste der Beklagte sein Fahrrad der Witterung aussetzen und es besteht eine höhere Diebstahlsgefahr. Auch das erkennende Gericht hält dafür eine Minderung von 5 % der Grundmiete für angemessen, hier 30,69 € pro Monat bzw. 2.056,23 € für den streitgegenständlichen Zeitraum.

Anders als die Klägerin meint, wurde durch die Benutzung des sanierten Wohnumfelds auch nicht die Sollbeschaffenheit der Mietsache geändert. Die Klägerin schuldete dem Beklagten auch nach der Sanierung eine Wohnung mit Doppelfahrradkeller. Für eine Änderung der Sollbeschaffenheit spricht auch nicht die von der Klägerin zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 02. Juli 2014 – VIII ZR 298/13 –, Rn. 13, juris). In dieser hatte der BGH eine konkludente Änderung der Sollbeschaffenheit angenommen und dazu ausgeführt, dass die Mieterin das geänderte Mietobjekt genutzt hatte, ohne zur Kenntnis zu geben, dass sie sich zur Duldung der Änderung nicht verpflichtet gefühlt hatte. Sie hatte im Gegenteil durch ihr tatsächliches Nutzungsverhalten zu verstehen gegeben, dass sie – im dortigen Fall – die Vergrößerung der Wohnfläche billigte. Insbesondere sei nicht festgestellt worden, dass die Mieterin z.B. nicht umhin gekonnt habe, die zusätzliche Wohnfläche zu nutzen. Diese Voraussetzungen sind hier gerade nicht gegeben. Der Beklagte hat von Beginn an zu erkennen gegeben, dass er die Verkleinerung des Fahrradkellers nicht hinnehmen wollte und seine Miete seitdem unter Vorbehalt gezahlt. Bereits daraus ergibt sich klar, dass er an dem ursprünglichen vereinbarten vertragsmäßigen Zustand festhalten wollte. Eine konkludente Änderung des Vertragsinhalts kann vor diesem Hintergrund nicht angenommen werden. 15

Das zunächst logisch klingende Argument der Klägerin, eine Minderung komme nicht in Betracht, weil das Fehlen eines Fahrradkellers bereits in dem durch das Landgericht eingeholten Sachverständigengutachten zur ortsüblichen Miete enthalten sei, verfängt ebenfalls nicht. Das Gutachten des Sachverständigen Kötter verhält sich zu der Frage, wie die ortsübliche Miete ist, d.h. zu welchem Preis vergleichbare Wohnungen wie die streitgegenständliche angeboten werden. Dabei spielt neben vielen Fragen auch die Frage einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder eine Rolle. Der Sachverständige berücksichtigt also den tatsächlichen Zustand der Wohnung, nicht den vertraglich geschuldeten. Dies ist eine andere Fragestellung als die vorliegende der Minderung, in der es darum geht, dass die Klägerin dem Beklagten eine Wohnung mit Fahrradkeller vermietet hat, aber dennoch keinen Fahrradkeller zur Verfügung stellt. Während es im ersten Fall darum geht, einen Marktpreis der Ist-Beschaffenheit zu ermitteln, geht es im zweiten Fall darum zu ermitteln, welchen Preis (= Minderung) es hat, wenn Ist- und Soll-Beschaffenheit voneinander abweichen, weil der Vermieter seiner vertraglichen Zusage nicht nachkommt. Da verschiedene Fragestellungen vorliegen ist es auch nachvollziehbar, dass nach h.M. bei einem behebbaren Mangel wie hier (der Fahrradkeller kann theoretisch an selbiger oder anderer Stelle wieder eingerichtet werden), der Mangel für die Ermittlung der ortsüblichen Miete keine Rolle spielt (Staudinger/V Emmerich (2018) BGB § 558, Rn. 36). Mit anderen Worten kann die Miete gemindert werden, ohne dass sich dadurch die ortsübliche Miete ändern würde (ebd.). 16

Dass die Minderung nicht zu einer ungerechten Doppelberücksichtigung des Mangels führt, ergibt sich auch aus dem vorgelegten Teil des Gutachtens des Sachverständigen Kötter 17

selbst. Denn es zeigt sich dort, dass der Sachverständige das Fehlen eines Fahrradkellers, zusammen mit dem Fehlen eines Wasch- und Trockenraums mit einem Abschlag auf den Faktor Ausstattung von 0,03 € pro Quadratmeter bewertet hat. Nimmt man an, dass das Fehlen des Fahrradkellers gleichwertig mit dem Fehlen eines Wasch- und Trockenraums behandelt wurde, dann bedeutet dies, dass der Fahrradkeller zu einem Abschlag von 0,015 € pro Quadratmeter führt. Da die Wohnungsgröße vorliegt nicht vorgetragen ist, kann die genaue Auswirkung dieses Abschlags nicht berechnet werden, jedoch bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 100 m ² Wohnfläche würde dies lediglich 1,50 € entsprechen, somit viel weniger als den angemessenen 5 % Minderung. Höchstens insoweit könnte man von einer doppelten Berücksichtigung sprechen, was aber ebenfalls nicht zutreffend ist, weil, wie oben ausgeführt, die Fragen von Minderung und ortsüblicher Miete unterschiedliche Zielrichtungen haben.	
Auch der Verweis auf § 573b Abs. 4 BGB hat keinen Erfolg. Diese Vorschrift setzt eine vermietetseitige Teilkündigung voraus, die hier nicht stattgefunden hat. Damit ist die Norm schon tatbestandsmäßig nicht anwendbar. Eine Analogie kommt mangels Regelungslücke nicht in Betracht, schon gar nicht zum Nachteil des Mieters, weil es sich um eine mieterschützende Vorschrift handelt.	18
Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	19
Streitwert 2056,23 €.	20
Rechtsbehelfsbelehrung:	21
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	22
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	23
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	24
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.	25
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	26
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.	27
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	28
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	29

Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

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. 30

Hinweis: Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. I, S.3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de. 31