

---

**Datum:** 03.12.1998  
**Gericht:** Amtsgericht Aachen  
**Spruchkörper:** Einzelrichterin  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 80 C 569/97  
**ECLI:** ECLI:DE:AGAC1:1998:1203.80C569.97.00

---

**Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an die Beklagte 421,00 DM nebst 4 % Zinsen ab dem 19.08.1998 zu zahlen.
3. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

---

**Tatbestand**

Der Kläger nimmt die Beklagte Wegen restlichen Mietzinses und einer Nebenkostennachforderung aus einem beendeten Mietverhältnis in Anspruch. Mit Mietvertrag vom 26.04.1996 vermietete der Kläger an die Beklagte mit Wirkung ab 01.05.1996 die im 1. Obergeschoß des Hauses I-Straße in B links gelegene Wohnung zu einem monatlichen Mietzins von 600,00 DM. Mit Schreiben vom 09.09.1996 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 01.11.1996. Die Mieten für die Monate Juni bis Oktober 1996 zahlte die Beklagte nicht.

Der Kläger behauptet:

Ihm stehe für diese Monate ein Mietzinsanspruch zu. Es treffe nicht zu, dass in der Wohnung Ungezieferbefall vorhanden gewesen sei. Die von ihm ergriffenen Maßnahmen zu dessen Beseitigung seien ausreichend gewesen. Die Beklagte schuldet ferner aus der

1

2

3

4

Nebenkostenabrechnung vom 19.03.1998 einen Betrag von 477,87 DM. Hierbei handele es sich im wesentlichen um verbrauchsunabhängige Kosten.

Der Kläger beantragt, 5  
die Beklagte zu verurteilen, an ihn 3.320,37 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 6

Die Beklagte beantragt, 7  
die Klage abzuweisen. 8

Im Wege der Widerklage beantragt sie, 9  
den Kläger zu verurteilen, an sie 421,00 DM nebst 4 % Zinsen ab dem 19.08.1998 zu zahlen. 10

Der Kläger beantragt, 11  
die Widerklage abzuweisen. 12

Die Beklagte behauptet: 13

Die Wohnung sei von Beginn an mit Ungeziefer befallen gewesen. Es handele sich hierbei um den sogenannten Khaparakäfer, dies habe eine Nachfrage bei dem Schädlingbekämpfungsunternehmen T2 gegeben. Diesbezüglich verweist die Beklagte auf die Auskunft des Herrn T2 vom 24.10.1996 (Bl. 29 und 30 d. A.). Dieser Käfer sei insoweit gesundheitsgefährdend, als er Allergien verursachen könne. Der Kläger habe im Monat Juni dann die Wohnung mit einem Mittel "Holzwurm-Ex" behandelt. Hierbei handele es sich um ein Mittel, welches nicht geeignet gewesen sei, die Käferplage zu vertreiben. Im übrigen sei dieses Mittel gesundheitsgefährdend. Noch im Oktober 1996 seien die Käfer in großem Umfang in sämtlichen Bereichen der Wohnung vorhanden gewesen. Ihr, der Beklagte, seien für den erneuten Transport ihres Klaviers und die Anmietung eines Umzugsfahrzeuges insgesamt Aufwendungen in Höhe von 421,00 DM (Bl. 39 ff. d. A.) entstanden. 14

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung von Zeugen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird verwiesen auf das Sitzungsprotokoll vom 18.11.1998. 15

## Entscheidungsgründe 16

I. 17

Die Klage ist nicht begründet. 18

Dem Kläger steht gegen die Beklagte für die Monate Juni 1996 bis Oktober 1996 kein Zahlungsanspruch in Höhe von monatlich 550,00 DM zu, denn die Beklagte war in diesen Monaten berechtigt, die Miete bis auf "Null" zu mindern. Das Gericht ist nach Durchführung der Beweisaufnahme bereits davon überzeugt, dass die Wohnung im gesamten Zeitraum nicht bewohnbar war, so dass sich die weitere Beweisaufnahme durch Einholung einer Auskunft der Stadt B erübrigt. 19

Sämtliche Zeugen haben übereinstimmend und glaubhaft bekundet, die Wohnung sei in starkem Ausmaß von Khaparakäfern befallen gewesen. Die Zeugen T3 und K haben 20

bekundet, dies sei von Anfang an der Fall gewesen. Der Zeuge Q hat bekundet, er habe die Käferplage noch im Oktober 1996 gesehen. Er habe auch die Fotos Bl. 33 der Akte gefertigt. Sämtliche Zeugen haben übereinstimmend beschrieben, der Aufenthalt in der Wohnung sei nicht nur Wegen der massiv verbreiteten Käfer unerträglich gewesen, sondern auch Wegen des darin vorhandenen Geruchs. Der Zeuge Q und der Zeuge T3 haben bekundet, nach Aufenthalt in der Wohnung Kopfschmerzen verspürt zu haben. Die Zeugin K hat ebenfalls bekundet, sie habe sich nach dem Aufenthalt in der Wohnung der Beklagten unwohl gefühlt und noch den ganzen Tag über Hustenreiz geklagt.

Auch der Zeuge T hat bestätigt, der Käferbefall sei von Anfang an in der Wohnung gewesen. Bereits vor Einzug der Beklagten habe der Kläger aufgrund von Beschwerden durch Vormieter versucht, die Käfer mit dem "Holzwurm-Tod" zu vertreiben. Dieses Mittel habe er großzügig in der Wohnung verteilt, obwohl auf der Produktbeschreibung vermerkt war, dieses Mittel solle Wegen Gesundheitsgefahren nicht im Wohnbereich eingesetzt werden. Die Käfer haben es jedoch nach Aussage des Zeugen T überlebt. 21

Nach diesem Ergebnis der Beweisaufnahme verbleiben dem Gericht keine vernünftigen Zweifel daran, dass die Wohnung über den gesamten Zeitraum, in dem die Beklagte die Miete gemindert hat, massiv mit Khaprakäfern befallen war und der Kläger noch zur Unbewohnbarkeit der Wohnung beigetragen hat, in dem er mit einem ungeeigneten und gesundheitsgefährdenden Mittel versucht hat, der Plage Herr zu werden. Nach Überzeugung des Gerichts ist eine Wohnung in diesem Zustand unbewohnbar, so dass die Minderung auf Null gerechtfertigt ist. 22

Der Kläger kann von der Beklagten auch nicht die Nachzahlung von Nebenkosten für den Zeitraum, in dem die Beklagte die Wohnung angemietet hat, verlangen, denn der Beklagten steht gegen den Kläger ein Gegenanspruch in gleicher Höhe aus culpa in contrahendo zu. Nach diesen Grundsätzen ist eine Partei dann, wenn der anderen Partei ein Verschulden bei Abschluß des Vertrages vorzuwerfen ist, so zu stellen, wie sie stünde, wenn der Vertrag nicht geschlossen worden wäre. Wäre der Mietvertrag zwischen den Parteien nie zustande gekommen, wäre die Beklagte nicht Nebenkostenzahlungen ausgesetzt gewesen. Davon, dass dem Kläger bei Vertragsabschluß ein erhebliches Verschulden vorzuwerfen ist, ist das Gericht nach Durchführung der Beweisaufnahme, insbesondere auch nach Anhörung des Zeugen T überzeugt. Der Zeuge T hat detailreich und glaubhaft bekundet, bereits eine Vormieterin der Wohnung sei überstürzt ausgezogen, da die Käferplage massiv gewesen sei. Bereits vor Abschluß des Mietvertrages mit der Beklagten habe festgestanden, dass es sich hierbei um den sogenannten Khaprakäfer gehandelt habe. Dies habe er selbst bei dem Schädlingsbekämpfer T2 in Erfahrung gebracht. Bereits vor Einzug der Beklagten habe der Kläger die gesamte Wohnung mit einem 10-Liter-Kanister "Holzwurm-Tod" behandelt, obwohl auf der Produktbeschreibung klar vermerkt gewesen sei, dieses Mittel dürfe nicht im Wohnbereich eingesetzt werden. Zudem sei klar erkennbar gewesen, dass das Mittel nicht gegen Käfer geholfen habe. Wenn der Kläger aber eine derartig mangelbehaftete und gesundheitsgefährdende Wohnung an die Beklagte vermietet, ohne die Beklagte darauf hinzuweisen, was es mit dem Käferbefall auf sich hat, stellt dies eine schwerwiegende Verletzung des vorvertraglichen Vertrauensverhältnisses dar und bietet die Grundlage für Ansprüche der Beklagten aus culpa in contrahendo. Daraus folgt, dass sie zum einen die Nebkostennachforderung des Klägers nicht begleichen muß. 23

Zum anderen folgt aus dem Anspruch der Beklagten aus culpa in contrahendo gegen den Kläger auch, dass sie von ihm die erneuten Transportkosten für ihr Klavier und den Umzugswagen verlangen kann, denn diese Kosten wären nicht angefallen, wenn der 24

Mietvertrag nicht zustande gekommen wäre. Die Höhe hat die Beklagte durch die Belege Bl. 39 ff. der Akten belegt. Die Höhe der Kosten ist von Klägerseite auch nicht bestritten worden.	
Der von der Beklagten begehrte Zinssatz findet seine Grundlage in den §§ 288 Absatz 1, 291 BGB.	25
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	26
Streitwert: 3.741,37 DM (Rücklastgebühren in Höhe von 92,50 DM).	27
gez. Wagener	28
Richterin am Amtsgericht	29

---