

---

**Datum:** 19.04.2000  
**Gericht:** Amtsgericht Aachen  
**Spruchkörper:** Abteilung 5  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 5 C 5/00  
**ECLI:** ECLI:DE:AGAC1:2000:0419.5C5.00.00

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 135,- DM nebst 4 % Zinsen aus jeweils 45,- DM seit dem 05.10.99, 05.11.99 und 04.12.1999 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

Von einem Tatbestand wird abgesehen gemäß § 495 a ZPO. 1

**Entscheidungsgründe:** 2

Die Klage ist nur in Höhe des zugesprochenen Umfangs gemäß § 535 BGB begründet. 3

Aufgrund der durchgeführten Augenscheinseinnahme in Verbindung mit den überreichten Schreiben der Mitmieter im Hause H-Straße vom 12.03.2000 steht zur Überzeugung des Gerichts fest, daß im Hof Ratten auftreten. Auch wenn dadurch unmittelbar die Wohnung des Beklagten nicht tangiert wird, so wirkt sich dies doch auf das gesamte Wohnumfeld und das Wohngefühl des Beklagten aus. Es war auch für jeden sichtbar, dass die Rattenfallen dort aufgestellt sind. Hinzu kommt, daß auch die Miete selbst angesichts der relativ einfachen Ausstattung und des Zustands des Hauses, wovon sich das Gericht bei der Augenscheinseinnahme überzeugen konnte, relativ hoch ist, so daß der Mangel auch nicht durch eine entsprechende niedrige angespasste Miete kompensiert wird. Daher erscheint insoweit eine Minderung der Nettomiete um 10 % gerechtfertigt. Dies macht 45,- DM pro 4

Monat aus.

Eine weitere Minderung im Hinblick auf die geltend gemachten Fensterschäden kommt nicht in Betracht. Insoweit steht bereits § 539 BGB nach der Auffassung des Gerichts entgegen, da der Beklagte in der Vergangenheit vorbehaltlos die Miete gezahlt hat. Hinzu kommt, daß ein solcher Mangel mit relativ wenig Aufwand, durch Einkleben entsprechenden Dichtungsbändern in den Auswirkungen zumindest erheblich reduziert werden kann. 5

Der Beklagte ist daher zur Zahlung von 135,00 DM für die zuviel einbehaltenen Miete für die Monate Oktober, November und Dezember 1999 zu verurteilen. 6

Die weitergehende Klage war abzuweisen. 7

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 92, 708 Ziffer 11, 713 ZPO. 8

XXX 9