Landgericht Bonn, 6 S 90/09

Datum:	01.02.2010
Gericht:	Landgericht Bonn
Spruchkörper:	6. Zivilkammer des Landgerichts
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	6 S 90/09
ECLI:	ECLI:DE:LGBN:2010:0201.6S90.09.00

Vorinstanz:	Amtsgericht Siegburg, 105 C 189/08
Sachgebiet:	Recht (allgemein - und (Rechts-) Wissenschaften

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 05.05.2009 - Az.: 105 C 189/08 – aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin zu 12% und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 88%. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 64% und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 36 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

E N T S C H E I D U N G S G R Ü N D E : 1

Die Berufung ist zulässig und begründet. 2

I. 3

Die Berufung ist statthaft. Das Amtsgericht hat die Berufung § 511 Abs. 2 Nr.1 ZPO zugelassen. Die Beklagten haben gegen das ihrem Prozessbevollmächtigten am 12.05.2009 zugestellte Urteil am 03.06.2009 form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese begründet. 4

5

II.

Die Berufung ist begründet. Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Mietzahlungen für die Monate Oktober 2005 bis Januar 2006 mehr zu. Zwar stand der Klägerin ein Restmietanspruch für diesen Zeitraum in Höhe von 293,12 € zu, dieser ist jedoch durch (Hilfs-) Aufrechnung der Beklagten untergegangen. Zwar betrug die vertraglich vereinbarte Miete zunächst 527,- € zzgl. 41,- € Stellplatzmiete und 180,- € Betriebskostenvorauszahlung, insgesamt 748,- €. Die Miete war jedoch gemäß § 536 BGB gemindert, weil die Mietsache mangelhaft war. Aufgrund des von der Klägerin nicht angefochtenen erstinstanzlichen Urteils steht fest, dass die Miete infolge eines Schimmelschadens jedenfalls seit dem 01.08.2005 um 10% gemindert war. Unstreitig bestand ab Juli 2005 bis zum 10.01.2006 ein Wasserschaden. Auch der Umfang des Schadens ist als unstreitig anzusehen, nachdem die Beklagten durch Vorlage von Lichtbildern und einer Zeittafel Zeitablauf und Entwicklung des Schadens substantiiert dargelegt haben. Dieser Darlegung ist die Klägerin weder erstinstanzlich, noch im Berufungsverfahren substantiiert entgegen getreten. Danach ist die vom Amtsgericht angenommene und auch von der Klägerin berücksichtigte Minderung um 10% ab 01.08.2005 angemessen. Hiervon ist auch die Klägerin ausgegangen, die – wenn auch ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – eine Minderung in Höhe von insgesamt 302,33 € berücksichtigt hat, wenngleich sich deren Höhe, die nicht 10% der Miete entspricht und von der Klägerin auch nicht erläutert wurde, nicht erschließt. 6

Darüber hinaus war die Miete seit Juli 2005 gemindert, weil die Klägerin den Beklagten die Herausgabe eines weiteren Schlüssels für die Tiefgarage verweigerte. Allerdings liegt ein Mangel der Mietsache nach Überzeugung der Kammer nicht darin, dass die Klägerin einen etwaigen Anspruch der Beklagten auf einen "barrierefreien" Zugang nicht erfüllt hat. Denn die Beklagten hatten keinen entsprechenden Anspruch aus § 554a BGB. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter vom Vermieter nur die Zustimmung zur Vornahme baulicher Veränderungen oder sonstiger Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Eine Behinderung wurde hier von den Beklagten - wie das Amtsgericht zutreffend ausführt – vorgerichtlich nicht geltend gemacht. Eine Behinderung im Sinne des § 554a BGB lag auch nicht vor. Gem. § 3 BGG liegt eine Behinderung vor, wenn die körperliche Funktion, geistige Fähigkeit oder seelische Gesundheit eines Menschen länger als sechs Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweicht und daher seine Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 554a BGB Rn. 6). Danach sind Kleinkinder, die nicht laufen können, ebenso wenig im Sinne dieser Vorschrift behindert, wie Mütter nach der Entbindung. Darüber hinaus ist der Existenz des § 554a BGB zu entnehmen, dass eine nicht behindertengerechte Ausstattung nicht ohne weiteres einen Mangel der Mietsache darstellt. Denn während der Vermieter Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen hat, muss der Mieter nach § 554a BGB die bauliche Veränderung zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs auf seine Kosten vornehmen. Die Beklagten können auch keine Ansprüche aus § 19 AGG herleiten, weil dieses Gesetz erst mit Wirkung ab dem 18.08.2006 in Kraft trat und § 19 gemäß § 33 Abs. 3 AGG nur auf Schuldverhältnisse anzuwenden ist, die nach dem 1.12.2006 begründet wurden. Das Mietverhältnis der Parteien wurde jedoch davor begründet. 7

Die Beklagten hatten allerdings auch ohne dies vertraglich einen Anspruch auf Überlassung eines weiteren Tiefgaragenschlüssels. Denn die Parteien haben in § 1.7 des Mietvertrages vereinbart dass der Mieter für die Dauer der Mietzeit alle erforderlichen Schlüssel erhält, welche die Nutzung des Mietgegenstandes ermöglichen, wohingegen der Mieter zusätzliche 8

Schlüssel nur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen darf. Da die Beklagten auch einen Tiefgaragenstellplatz gemietet hatten, gehörten zu den nach § 1.7 des Mietvertrages auch Schlüssel zur Tiefgarage. Allerdings haben die Parteien keine Vereinbarung zur Anzahl der zu überlassenden Schlüssel getroffen. Fehlt eine vertragliche Regelung über die Anzahl der zu überlassenden Schlüssel, bemisst sich die Anzahl der zu überlassenden Haus- und Wohnungsschlüssel grundsätzlich nach der Zahl der Wohnungsnutzer. Der Mieter kann auch darüber hinaus so viele Haustürschlüssel verlangen, wie er für seine individuellen Zwecke benötigt (Schmitt-Futterer, aaO, § 535 Rn. 470). Wie viele Schlüssel der Vermieter dem Mieter überlassen muss, ist daher in jedem Einzelfall anhand der individuellen Interessen der Mieter und berechtigter Belange des Vermieters zu prüfen. Entsprechendes gilt für die Überlassung von Schlüsseln, die den Zugang zur Tiefgarage und über die Tiefgarage zum Haus ermöglichen. Vorliegend hatten die Beklagten auch ohne Berücksichtigung der der Klägerin nicht mitgeteilten Umstände der Geburt und der Krankheit des älteren Kindes ein nachvollziehbares und vernünftiges Interesse an einem ebenerdigen Zugang zum Aufzug über die Tiefgarage – die sie als Mieter eines Stellplatzes grundsätzlich nutzen durften – dargelegt, dem die Klägerin ohne erheblichen Aufwand hätte entsprechen können. Dem standen überwiegende Interessen der Klägerin nicht entgegen. Vertraglich hatten die Parteien die Zahl der zu überlassenden Tiefgaragenschlüssel nicht auf einen beschränkt. Der von der Klägerin behauptete hohe Verwaltungsaufwand, der in der Fertigung eines weiteren Tiefgaragenschlüssels zu sehen ist, kann ebenso wenig nachvollzogen werden, wie die Behauptung der Klägerin, mit der Überlassung nur eines Schlüssels solle die unberechtigte Nutzung der Tiefgarage mit mehreren Schlüsseln verhindert werden. Zwar ist zu berücksichtigen, dass die Tiefgarage von den Beklagten, die einen Stellplatz gemietet hatten, nur mit einem Pkw genutzt werden durfte. Ein Interesse, den Mietern nur einen Schlüssel zu überlassen, folgt hieraus nicht. Denn die Überlassung nur eines Tiefgaragenschlüssels kann nicht verhindern, dass ein Stellplatzmieter mehrere Fahrzeuge in der Tiefgarage abstellt. Deshalb ist für die Frage der Anzahl der zu überlassenden Schlüssel ohne Belang, wie viele Stellplätze gemietet werden. Vielmehr liegt generell schon nahe, dass, auch wenn nur ein Stellplatz vermietet wird, mehrere Schlüssel auszuhändigen sind. Denn sind mehrere Personen Mieter des Stellplatzes, sind sie unabhängig voneinander zu dessen Nutzung berechtigt. Dies gilt erst recht, wenn die Mieter sich ansonsten unzumutbar koordinieren müssten, um sich bei abwechselnder Nutzung des Pkw gegenseitig den Tiefgaragenschlüssel zukommen zu lassen. Die Verweigerung des Tiefgaragenschlüssels stellt einen Mangel der Mietsache dar, der sich nicht nur auf die Nutzung der Tiefgarage beschränkt, sondern sich auch auf die Nutzung der Wohnung erstreckt, weil mit der Miete des Stellplatzes auch der Zugang zum Wohnhaus über die Tiefgarage vertraglich geschuldete Leistung der Klägerin ist. Allerdings wurde die Nutzung der Wohnung nur geringfügig beeinträchtigt, weil der Zugang über den Hauseingang auch mit Kinderwagen, allerdings beschwerlicher, zu erreichen war. Insgesamt hält die Kammer für den hier maßgeblichen Zeitraum zwischen Oktober 2005 und Januar 2006 eine Minderung der Miete in Höhe von insgesamt 15% für angemessen, wobei im Hinblick auf den Schimmelschaden von der Bruttomiete ohne Stellplatzmiete auszugehen ist (Schmidt-Futterer, aaO, § 536 Rn. 324), also von 1/10 von 707,- €/Monat. Danach hatte die Klägerin für die Monate Oktober 2005 bis Januar 2006 folgende Mietansprüche:

Monat Oktober	Miete 748,00 €	Minderung 108,10 €	Geminderte Miete 639,90 €	Zahlung 359,56 €	Restanspruch 280,34 €
November	748,00 €	108,10 €	639,90 €	634,40 €	5,50 €
Dezember	748,00 €	108,10 €	639,90 €	634,40 €	5,50 €

Januar	748,00 €	34,87 €	713,13 €	711,35 €	1,78 €
					293,12 €

Dieser Anspruch ist durch Aufrechnung der Beklagten mit Rückzahlungsansprüchen für überzahlte Mieten der Monate Juni bis September 2005 gemäß § 387 BGB erloschen, und zwar in Höhe von 155,23 € im Wege der Primäraufrechnung, in Höhe von 137,89 € im Wege der Hilfsaufrechnung. Den Beklagten steht gegen die Klägerin ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 301,45 € zu. Die Mietmängel lagen unstreitig bereits im Juli (Wasserschaden) und Juni (Tiefgaragenschlüssel) vor, weshalb die Miete ab Mängelanzeige am 12.07.2005 bzw. Verweigerung der Herausgabe eines weiteren Tiefgaragenschlüssels am 09.06.2005 (Bl. 55) gemindert war, allerdings nur in geringerem Umfange, weil sich in Badezimmer und Flur zwar Wasserflecken an der Wand gebildet hatten, die die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung bereits eingeschränkt haben, aber kein Schimmel. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist eine Minderung für den Zeitraum vor dem Schreiben der Beklagten vom 31.07.2009 (Bl. 59 d.A.) nicht ausgeschlossen. Die Beklagten sind nicht gehindert, eine über den ursprünglich angegebenen Minderungszeitraum hinausgehende Minderung geltend zu machen. Denn unter den Voraussetzungen des § 536 Abs. 1 bis 3 BGB tritt die Minderung ohne weiteres kraft Gesetzes ein, sobald und solange die Gebrauchstauglichkeit der Sache aus den genannten Gründen herabgesetzt oder aufgehoben ist. Eine besondere Erklärung des Mieters setzt die Minderung nicht voraus, so dass sich der Mieter selbst im Rechtsstreit nicht zur Höhe der Minderung zu äußern braucht (Staudinger, BGB, Stand 2006, § 536 Rn. 52). Wenn der Mieter die Miete schon im Voraus gezahlt hatte, kann er immer noch den infolge der Minderung zu viel gezahlten Betrag nach § 812 Abs. 1 BGB kondizieren und mit diesem Anspruch gegen zukünftige Mietansprüche des Vermieters aufrechnen. Die Beklagten hatten den Wasserschaden indes bereits mit e-mail-Schreiben vom 12.07.2005 angezeigt, die Vorenthaltung des Tiefgaragenschlüssels war der Klägerin seit ihrem Schreiben vom 09.06.2005 (Bl. 55 d.A.) bekannt. Die Kammer hält danach in der Zeit vom Juni 2005 bis zum 12.07.2005 im Hinblick auf die Vorenthaltung des weiteren Tiefgaragenschlüssels eine Minderung um 5% auf die Gesamtmiete, in der Zeit vom 13.07. bis zum 31.07.2005 im Hinblick auf den vorenthaltenen weiteren Schlüssel und den bestehenden Wasserschaden von 10% und nachfolgend im Hinblick auf die Entstehung eines Schimmelschadens eine solche von 15% für angemessen. Danach ergibt sich folgender Rückzahlungsanspruch der Beklagten: 10

	Miete	Minderung	Miete	Zahlung	Zahlungsanspruch
Juni	748,00 €	26,18 €	721,82 €	748,00 €	- 26,18 €
Juli	748,00 €	59,07 €	688,93 €	748,00 €	- 59,07 €
August	748,00 €	108,10 €	639,90 €	748,00 €	- 108,10 €
September	748,00 €	108,10 €	639,90 €	748,00 €	- 108,10 €
					- 301,45 €

11

Dem Rückzahlungsanspruch steht § 814 BGB nicht entgegen. Danach kann das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Leistung unter dem Vorbehalt der Rückzahlung erfolgte. Eine Leistung der Mieten in 12

Kenntnis der Nichtschuld liegt nicht vor, weil die Zahlung in Unkenntnis des Minderungsrechts erfolgte, da der Wasserschaden erst im Verlauf des Monats Juli eintrat, die Verweigerung eines weiteren Schlüssels erst im Laufe des Monats Juni 2005 erfolgte, die Miete aber zu Beginn des Monats zu zahlen war. Für die folgenden Monate haben die Beklagten mit Schreiben 06.07. (Bl. 57 d.A.) und 31.07.2005 (Bl. 59 d.A.) den Minderungsvorbehalt erklärt. Die Minderung ist auch nicht deshalb entfallen, weil die Beklagten die Miete nach Beseitigung des Mangels bis zum Mietende vorbehaltlos gezahlt haben. Insbesondere ist keine Verwirkung eingetreten. Denn die Beklagten hatten den aus ihrer Sicht für die Minderung angemessenen Betrag von den Folgemieten einbehalten und damit zum Ausdruck gebracht, dass sie auf ihre aus der Mangelhaftigkeit der Mietsache folgenden Rechte nicht verzichten wollen.

Die Restmietforderungen der Klägerin aus den Monaten Oktober 2005 bis Januar 2006 sind daher vollständig durch Aufrechnung erloschen. 13

Da die Klägerin keinen Anspruch auf Zahlung der Mieten hat, hat sie auch keinen Anspruch auf Ersatz der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten. 14

III. 15

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 91a, 269 Abs. 3 ZPO. Soweit sich die Berufung auch gegen die erstinstanzliche Kostenentscheidung richtet, hat das Amtsgericht die Kosten hinsichtlich des erledigten sowie des zurückgenommenen Teils zu Recht den Beklagten auferlegt. Hinsichtlich der die Widerklage betreffend Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlung betreffenden Kostenentscheidung nach § 91a ZPO wäre die Klage von Anfang an unbegründet gewesen, weil die Klägerin die Betriebskostenabrechnung zur Zeit der Klageerhebung bereits vorgenommen hatte. Eine Rückforderung käme allenfalls in Betracht, wenn die Abrechnung aus formellen Gründen unwirksam gewesen wäre. Die Einwendungen der Beklagten waren jedoch rein inhaltlicher Art. Insbesondere sind die Umlageschlüssel eingehend erklärt (Bl. 107R). Die Angabe eines falschen Verteilungsschlüssels führt ebenso wenig zur Unwirksamkeit der Abrechnung, wie zu Unrecht abgerechnete Positionen. Eine Abgrenzung der umlagefähigen Hausmeisterkosten von nicht umlagefähigen Kosten ist nur dann erforderlich, wenn nicht umlagefähige Tätigkeiten vom Hausmeister erbracht und abgerechnet worden sind. Dies ist nach dem unbestrittenen Vortrag der Klägerin nicht der Fall. Insbesondere hatte der Hausmeister lt. Vertrag keine Reparaturarbeiten zu erbringen. 16

Gegenstandswert: 17

1. Instanz: 18

Bis zum 05.02.2009 352,96 € 19

Ab dem 05.02.2009 1.581,00 € 20

Ab dem 09.03.2009 3.140,18 € 21

Ab dem 22.04.2009 550,79 € (Hilfsaufrechnung in Höhe von 197,83 € 22

2. Instanz: 23

24

489,95 € (Hilfsaufrechnung über 137,89 €, § 45 Abs. 2 GKG)

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE