
Datum: 19.11.2013
Gericht: Amtsgericht Dortmund
Spruchkörper: 425 C
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 425 C 5019/12
ECLI: ECLI:DE:AGDO:2013:1119.425C5019.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand :

1

Die Klägerin hat ab 01.02.2000 an die Beklagte und Herrn U eine Wohnung im Hause O-Straße im II. OG vermietet. Die Grundmiete beträgt z.Z. 393,69 € sowie 61,36 € Betriebskostenvorauszahlung, also insgesamt 455,05 €. Im Mai 2011 hatte die Beklagte bemerkt, dass die Gasetagenheizung nicht mehr funktionierte. Sie hat daraufhin im Sekretariat der Verwaltung für die Klägerin durchführenden Ehemannes der Klägerin angerufen und dort eine Mangelbeseitigung erbeten. Im September 2011 hat die Beklagte diesem Büro mitgeteilt, dass in der Heizungsanlage kein Wasser mehr fließe und erneut zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Ende September 2011 erschienen dann Mitarbeiter der Firma T bei der Beklagten und fertigte einen Kostenvoranschlag bzgl. der Reparatur der Heizungsanlage. Dieser wurde im Oktober 2011 an die Klägerin oder deren Ehemann übersandt. Im Dezember 2011 wurde die Klägerin durch den Deutschen Mieterbund erneut zur Mangelbeseitigung aufgefordert und eine Mietminderung von 80 % angekündigt.

2

Kurz vor Weihnachten 2011 erschien der die Verwaltung für die Klägerin durchführende Ehemann in der Wohnung. Es gab Gespräche über die Möglichkeit einer Reparatur unter

3

Verwendung von Ersatzteilen aus dem Baumarkt. Auch zu diesem Zeitpunkt erfolgte keine Reparatur. Im Januar 2012 erschienen wiederum Mitarbeiter der Firma T bei der Beklagten um eine Reparatur durchzuführen. Sie verlangten aber eine Kostenübernahme durch die Beklagte.

Die Beklagte hat folgende Mieten gezahlt: 4

Dezember 2011	90,10 €	5
---------------	---------	---

Januar 2012	0,00 €	6
-------------	--------	---

Februar 2012	230,00 €	7
--------------	----------	---

März 2012	220,00 €	8
-----------	----------	---

April 2012	240,00 €	9
------------	----------	---

Mai 2012	250,00 €	10
----------	----------	----

Juni 2012	260,00 €	11
-----------	----------	----

Seit Juli 2012 wird die Miete in voller Höhe vom Jobcenter gezahlt. 12

Wegen des bis Mai 2012 aufgelaufenen Rückstandes hat der mit der Verwaltung beauftragte Ehemann der Klägerin mit Schreiben vom 12.05.2012 der Beklagten und Herrn U fristlos gekündigt. 13

Die Klägerin behauptet, dass zur Minderung berechtigende Mängel in der Wohnung nicht vorlägen. 14

Ihr Ehemann hat zunächst gegen beide sich aus dem Mietvertrag ergebenden Mieter Räumungs- und Zahlungsklage erhoben (AG Dortmund 431 C 3183/12). Auf Hinweis des dortigen Gerichts, dass er der falsche Kläger sei, hat der Ehemann die Klage zurück genommen. 15

Vorliegend hat der Ehemann der Klägerin unter dem 02.06.2012 Klage erhoben gegen beide Mieter. Auf Hinweis des erkennenden Gerichts, dass anzugeben sei, wer der richtige Vermieter sei, hat er klargestellt, dass die jetzige Klägerin Vermieterin und Klägerin sein sollte. Er sei nur Verwalter. Auf den Hinweis, dass der Mitmieter U bereits vor zwölf Jahren aus der Wohnung ausgezogen sei, hat die Klägerin die Klage gegen diesen Beklagten vor Zustellung zurückgenommen. 16

Die Klägerin beantragt, 17

die Beklagte zu verurteilen, die von ihr im Hause im II. OG 18

gelegene Wohnung bestehend aus 4 Zimmern (1 Küche, 2 Bäder 19

mit Toilette, Diele und 1 Kellerraum) zu räumen und an die 20

Klägerin herauszugeben. 21

Die Beklagte ferner zu verurteilen, an die Klägerin 364,95 € 22

23

nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basis-	
zinssatz seit dem 25.09.2012 zu zahlen.	24
Die Beklagte beantragt,	25
die Klage abzuweisen.	26
Sie behauptet, dass Wasser aus den Heizkörpern auslaufe. Sie habe die Heizung ein Jahr vor der Besichtigung durch den Sachverständigen nicht betrieben. Sie habe die Heizkörper auch nicht entlüftet, so dass das Wasser auch nicht beim Entlüften aus den Heizkörpern entwichen sein konnte.	27
Die Beklagte rechnet mit Überzahlungen der Miete von Mai 2011 bis Oktober 2011 auf.	28
Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.	29
Das erkennende Gericht hat über die Frage der Mangelhaftigkeit der Heizung in der Wohnung der Beklagten Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens und eines Ergänzungsgutachtens. Wegen des Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das den Parteien bekannte und bei den Gerichtsakten befindliche Gutachten vom 03.02.2013 sowie das Nachtragsgutachten vom 28.05.2013 Bezug genommen.	30
<u>Entscheidungsgründe :</u>	31
Die Klage ist unbegründet.	32
Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Es besteht weder ein Räumungsanspruch gem. § 546 BGB noch ein Zahlungsanspruch, wobei das erkennende Gericht davon ausgeht, was aufgrund des sehr oberflächlichen und lückenhaften Sachvortrags der Klägerin nur schwer feststellbar war, dass es sich hierbei um die restliche Miete für Dezember 2011 handelt.	33
Ein Räumungsanspruch gem. § 546 BGB besteht deshalb nicht, weil das Mietverhältnis fortbesteht. Eine wirksame Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB ist nicht erfolgt. Nach dieser Vorschrift kann ein Mietverhältnis gekündigt werden, wenn entweder der Mieter bei zwei auf einander folgenden Terminen mit einer Miete in Höhe von mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist oder über einen Zeitraum, der mehr als zwei Monate beträgt, mit einer Miete, die mindestens zwei Monatsmieten beträgt, in Verzug ist. Keine dieser Voraussetzungen liegen vor. Die Kündigung ist im Mai 2012 erfolgt, so dass auch nur Rückstände bis Mai 2012 zu berücksichtigen sind. Eine spätere Kündigung auch im laufenden Verfahren ist nicht erfolgt. Die allein maßgeblich Begründung gem. § 569 Abs. 4 BGB bezieht sich auch nur auf Rückstände bis zu diesem Zeitpunkt.	34
Vorliegend lag eine ganz erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung im Zeitraum Dezember 2011 bis Mai 2012 vor, so dass die Miete gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB gemindert war.	35
Nach dem Ergebnis der gerichtlichen Beweisaufnahme liegen mehrere Mängel an der Heizungsanlage vor weshalb die Wohnung nicht ordnungsgemäß beheizt werden konnte. Der Sachverständige hat sowohl in seinem ersten, wie auch in seinem zweiten Gutachten festgestellt, dass alle Heizkörper in der besichtigten Wohnung mittlere bis starke	36

Korrosionsschäden in den Bereichen der Anschlussmuffen zur Entlüftung und Entleerung aufweisen. Die Druckprüfung der Anlage ergab deutliche, teils erhebliche Wasseraustritte aus zwei Heizkörpern. Aufgrund der fortgeschrittenen Korrosion an allen Heizkörpern ist nicht auszuschließen, dass bei sich ändernden Betriebsbedingungen auch aus den anderen Heizkörpern Wasser austritt. Ein ordnungsgemäßer und dauerhaft störungsfreier Heizbetrieb ist mit dieser Anlage nicht gegeben.

Welche Temperaturen im Einzelnen in der Wohnung noch zu erzielen waren, ist vorliegend nicht dargelegt worden. Die Beklagte hat lediglich angegeben, aus Sorge um die Sicherheit, die Heizungsanlage nicht wieder mit Wasser aufgefüllt zu haben und nicht geheizt zu haben. Das erkennende Gericht geht bei einer nicht beheizten und beheizbaren Wohnung im Dezember durchaus auch, wie die Beklagte und der Mieterbund, von einer Minderungsquote von 80 % aus. Die Beklagte war aufgrund der ganz erheblichen Mängel der Heizung auch nicht verpflichtet diese unsichere Heizungsanlage mit der Gefahr weiterer Schäden und unüberschaubaren Folgen zu betreiben. Aufgrund des permanenten Wasseraustritts hätten weitere Schäden an der Heizung und an den Böden der Wohnung entstehen können.

Nun ist von der Beklagten nicht vorgetragen worden, wie sich die weitere Heizbarkeit und insbesondere die Temperatur in der Wohnung entwickelt hat. Das erkennende Gericht konnte deshalb nicht für jeden Monat exakt feststellen, wie hoch die gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB allein maßgebliche Gebrauchsbeeinträchtigung tatsächlich ist. Die Minderung richtet sich jeweils bei periodischen Mängeln nach der Beeinträchtigung in dem entsprechenden Monat (BGH NJW 2011, 514). Mangels entsprechender Angaben hat das erkennende Gericht die Minderungsquote für die übrigen Monate entsprechend der Grad-Tage-Tabelle nach DIN 4713, die für die Verteilung der Heizkosten maßgeblich ist, erteilt. Diese Tabelle berücksichtigt die Verteilung der Heizleistung in den einzelnen Monaten. Die Heizleistung bedeutet umgekehrt dann auch bei ihrem Ausfall den Grad der Gebrauchsbeeinträchtigung im Verhältnis zu den anderen Monaten.

Monat	Anteil in ‰
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni bis August jeweils	13,3333
September	30
Oktober	80
November	120

Dezember	160
----------	-----

Unter Berücksichtigung der somit auf jeden Monat entfallenden prozentualen Heizkosten, kommt das erkennende Gericht zu einer Mietminderung für Januar 2012 von 85 %, für Februar 2012 von 75 %, für März 2012 von 65 %, April 2012 von 40 % und Mai 2012 noch von 20 %. Das bedeutet folgende Abrechnung:

Monat	Bruttomiete	Minderungsquote	geschuldete Miete	Zahlung	Differenz
Dez 11	455,05 €	80	91,01 €	90,10 €	0,91 €
Jan 12	455,05 €	85	68,26 €	0,00 €	68,26 €
Feb 12	455,05 €	75	113,76 €	230,00 €	-116,24 €
Mrz 12	455,05 €	65	159,27 €	220,00 €	-60,73 €
Apr 12	455,05 €	40	273,03 €	240,00 €	33,03 €
Mai 12	455,05 €	20	364,04 €	250,00 €	114,04 €
Jun 12	455,05 €	10	409,55 €	260,00 €	149,55 €
					188,81 €

Das bedeutet, dass bis Mai 2012, dem Termin der Kündigung des Mietverhältnisses ein Rückstand von 39,26 € bestanden hat. Ein solcher Rückstand berechtigt gem. § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB nicht zur Kündigung.

Ein Anspruch auf Zahlung der Miete für Dezember 2011 besteht rechnerisch nur in Höhe von 0,91 €. Wegen des darüber hinausgehenden Betrages ist die Klage bereits wegen der Minderung in diesem Monat unbegründet.

Aber auch der Betrag von 0,91 € steht der Klägerin nicht zu. Insofern ist die Forderung unabhängig von darüber hinaus noch bestehenden Zurückbehaltungsrechten wegen der Mangelhaftigkeit der Heizung aufgrund der Aufrechnung mit den Mieten von Mai bis Oktober 2011 erloschen. Das erkennende Gericht hat die 0,91 € mit einer Überzahlung für Oktober 2011 verrechnet.

Nach alledem stehen der Klägerin die geltend gemachten Ansprüche im vorliegenden Verfahren nicht zu. Da die Klägerin auch die von ihr und/ oder ihrem Ehemann angebotene Vergleichsweiseregulierung im Hinblick auf eine dauerhafte Beseitigung der Schäden nicht weiter betrieben hat, war die Klage mit der Kostenfolge des § 91 ZPO abzuweisen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziff. 1, 711 ZPO.

