Amtsgericht Tecklenburg, 16 C 7/22

Datum:	08.08.2022
Gericht:	Amtsgericht Tecklenburg
Spruchkörper:	Richter*in
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	16 C 7/22
ECLI:	ECLI:DE:AGTE:2022:0808.16C7.22.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 74,58 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.03.2021 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO). 1

Entscheidungsgründe: 2

Die Klage ist zulässig und begründet. 3

I. 4

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 74,58 EUR aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 zu. 5

Das Entstehen des Anspruchs ist zwischen den Parteien unstreitig. 6

Der Anspruch ist auch nicht durch Aufrechnung mit einer ausstehenden Mietzinsforderung des Beklagten gegen die Klägerin bzw. einer von der Klägerin zu begleichenden Handwerkerrechnung der Fa. –Name- gem. § 389 BGB erloschen. 7

1. 8

Zunächst scheidet eine Aufrechnung des Beklagten mit einer ausstehenden Mietzinsforderung in Höhe von 172,48 EUR für den Monat Juli 2015 aus. 9

Zwischen den Parteien ist zwar unstreitig, dass die Klägerin die Miete für den Monat Juli 2017 um einen entsprechenden Betrag gekürzt hat. Dem Beklagten steht gleichwohl kein ausstehender Mietzinsanspruch in entsprechender Höhe gem. § 535 Abs. 2 BGB zu, da dieser Anspruch seinerseits durch Aufrechnung der Klägerin mit einem Anspruch auf Kostenerstattung gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 erloschen ist. 10

Gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB kann der Mieter Mängel selbst beseitigen und von dem Vermieter den Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen verlangen, sofern der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug geraten ist (Nr. 1) oder der Mieter aufgrund einer Notmaßnahme ausnahmsweise ohne Verzug des Vermieters zur Selbstbeseitigung berechtigt war (vgl. Kramer, Mietrecht, 1. Aufl. 2019, D. Rechte des Mieters bei Mängeln, Rn. 33 ff.). Ein Verzug des Vermieters setzt in der Regel voraus, dass der Mieter dem Vermieter eine Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt hat, die fruchtlos verstrichen ist, vgl. §§ 536 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 286 BGB. Daneben kommt Verzug in Betracht, wenn die Mangelbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert wurde. Eine bloße Mängelanzeige genügt nicht. Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Mangels, der Mängelanzeige sowie des Verzugs des Vermieters trägt dabei nach allgemeinen Grundsätzen der Mieter, vorliegend also die Klägerin. 11

Nach diesen Maßgaben ist von einem Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin in Höhe eines Betrages von 172,48 EUR auszugehen. 12

So ist das Gericht nach anfänglichen Zweifeln nunmehr davon überzeugt, dass ein Mangel im Sinne einer tropfenden Therme vorlag. So bilden sowohl die vorgelegte Rechnung der Fa. –Name- als auch der korrespondierende Arbeitsbericht, datierend auf den 19.06.2015 und 25.06.2015, ausreichende Indizien dafür, dass eine Undichtigkeit der Therme in der Wohnung der Klägerin bestand. Diese Indizien vermochte der Beklagte auch nicht durch Vorlage des undatierten Schreibens der unstreitig zuvor durch ihn beauftragten Fa. –Name- zu erschüttern. So wurde darin zwar bestätigt, dass eine Funktionstüchtigkeit der Therme zu jedem Zeitpunkt gegeben war – was die Klägerseite auch zu keinem Zeitpunkt in Abrede gestellt hat. Die vagen Formulierungen „das vermeintliche Tropfen hat sich zugesetzt“ (was soll dies überhaupt bedeuten?) und „das Quietschen des Hydraulikventils mechanisch bedingt“ vermögen das Gericht jedoch nicht davon zu überzeugen, dass entgegen der klägerseits vorgelegten Belege tatsächlich keinerlei Undichtigkeit der Therme bestand. 13

Wie die Klägerin nunmehr auch durch Vorlage des Schreibens vom 12.03.2015 belegt hat, befand sich der Beklagte nach Mängelanzeige und Fristsetzung zur Mangelbehebung mit der Mangelbeseitigung in Verzug. 14

In der Rechtsfolge war die Klägerin berechtigt, den Mangel auf eigene Kosten zu beseitigen und gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB Ersatz der zur Mangelbeseitigung erforderlichen Aufwendungen vom Beklagten zu verlangen. 15

Mit diesem Anspruch hat die Klägerin auch wirksam gegen die Mietforderung des Beklagten in Höhe eines Betrages von 172,48 EUR aufgerechnet. In der Folge ist der Mietzahlungsanspruch des Beklagten für den Monat Juli 2015 vollständig, teils durch Erfüllung, teils durch Aufrechnung erloschen. 16

2. 17

Darüber hinaus kann der Beklagte auch nicht wirksam mit einem Anspruch auf Ersatz angefallener Handwerkerkosten durch Beauftragung der Fa. –Name- aufrechnen. Eine 18

entsprechende Forderung wurde zu keinem Zeitpunkt beziffert, worauf die Gegenseite zu Recht mit Schriftsatz vom 20.04.2022 hingewiesen hat. Darüber hinaus mangelt es an substantiiertem Vortrag (bspw. durch Vorlage einer entsprechenden Rechnung), dass für die Beauftragung tatsächlich Kosten angefallen sind.

II. 19

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 Abs. 1 BGB. 20

III. 21

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 90 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 22

Rechtsbehelfsbelehrung: 23

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 24

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 25

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 26

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, 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. 27

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Münster zu begründen. 28

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Münster durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 29

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 30

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 31

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. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen. 32

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de. 33

Name 34