Amtsgericht Köln, 224 C 100/11

Datum:	25.10.2011
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abt. 224
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	224 C 100/11
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2011:1025.224C100.11.00

Tenor:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

1

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die Wohnung WE 17 in der GI-Straße 2 in Köln. Die Klägerin war Vermieterin. die Beklagten waren Mieter. Die Kaltmiete für die Wohnung betrug 320,00 €. Die Nebenkostenvorauszahlungen beliefen sich auf 110,00 € monatlich und ab Juli 2009 auf 130,00 €. Hinzu kamen 15,00 € monatlich für einen Stellplatz. 2

Im Jahr 2008 kam es zu einem Wasserschaden, der in das Jahr 2009 hineinwirkte. In dessen Folge minderten die Beklagten die Miete. Wegen der nun mit der Klage geltend gemachten Beträge wird auf die Klageschrift Bezug genommen. Die Klägerin nahm allerdings Verrechnungen vor. 3

4

Die letzten Arbeiten zur Beseitigung des Wasserschadens wurden am 26.05.2009 abgeschlossen.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten hätten in der Zeit vom 06.04.2009 bis 14.05.2009 den Zutritt zu der Wohnung verweigert. 5

Trotz Entfernung der Duschwanne am 16.02.2009 hätten die Beklagten die Möglichkeit gehabt, das Waschbecken und das WC der Wohnung zu benutzen. 6

Es sei nicht zutreffend, dass das Wohnzimmer durchgängig nicht nutzbar gewesen sei. Lediglich die rückwärtige Wand zum Badezimmer hin habe Feuchtigkeitsschäden ohne relevante Gebrauchseinschränkung aufgewiesen. 7

Die Beklagten hätten auch für den Monat Juni 2009 gemindert, obwohl dort der Mangel behoben gewesen sei. 8

Eine Minderung von 80% sei überzogen. 9

Der Klägerin stünde auf die Nebenkosten 2009 noch ein Betrag in Höhe von 176,40 € zu, weil die Nebenkosten 2009 höher gewesen seien als die von den Beklagten erbrachten Vorauszahlungen. Der genannte Betrag setzte sich aus 6 x 29,40 € für Januar 2009 bis Juni 2009 zusammen sowie aus 6 x 9,40 € für die letzten sechs Monate des Jahres 2009. 10

Das Amtsgericht hat klageabweisendes Versäumnisurteil gegen die Klägerin erlassen. Gegen das am 10.08.2011 zugestellte Versäumnisurteil hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 24.08.2011, zugegangen am gleichen Tag, Einspruch eingelegt. 11

Die Klägerin beantragt daher, 12

1. das Versäumnisurteil vom 02.08.2011 aufzuheben; 13

2. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Klägerin 1.217,80 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.12.2010 sowie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 105,02 € zu zahlen. 14

Die Beklagten beantragen, 15

1. das Versäumnisurteil vom 02.08.2011 aufrechtzuerhalten; 16

2. die Klage – hinsichtlich der Klageerweiterung – abzuweisen. 17

Mit Schreiben vom 11.12.2008 kündigte der Mieterverein, der die Beklagten außergerichtlich vertrat, eine Minderung von 80% rückwirkend ab Dezember 2008 an. In der Wohnung seien das Wohnzimmer und der Wohnungsflur feucht gewesen. Es wurden Trocknungsgeräte aufgestellt. Anschließend wurden Stemmarbeiten in der Wohnung vorgenommen. 18

In der Wohnung habe sich auch Schimmel befunden, wie die Fa. D im November 2008 festgestellt hat. 19

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 20

Entscheidungsgründe 21

22

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil ist form- und fristgerecht erfolgt.

Die Klage ist unbegründet. 23

Der Klägerin stehen keine Ansprüche mehr gegen die Beklagten auf Zahlung der geltend gemachten rückständigen Mieten zu. Die Miete war in dem Zeitraum von Dezember 2008 bis einschließlich Juni 2009 gemindert. Die insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten sind ihrer Darlegungslast nachgekommen. Die Einwände der Klägerin vermögen dies nicht zu ändern. Die Wohnung besteht nur aus zwei Zimmern und weist eine Gesamtgröße von 54 qm auf (siehe Anlage 2 zum Schriftsatz vom 04.07.2011, Bl. 71 GA). Davon war das Badezimmer ab Februar 2009 nicht mehr funktionsgemäß nutzbar, da ein Duschen nicht mehr möglich war. Dies änderte sich erst im Mai 2009. Auch war das Wohnzimmer letztlich nicht mehr nutzbar, da sich massive Schimmelbildung an der Wand befand. dies führte dazu, dass die Wandfläche des Wohnzimmers zum Bad hin in der Zeit von Januar 2009 bis Anfang April 2009 nicht nutzbar war. Von der Schimmelbildung war auch der Flur betroffen. Die Bildung von Schimmel wird auch von dritter Seite, nämlich den Handwerkern bestätigt, so dass eine Beweisaufnahme unterbleiben konnte. Weitere Beeinträchtigungen ergaben sich dadurch, dass in der Wohnung Trocknungsgeräte aufgestellt waren, deren Betrieb mit Lärmeinwirkungen einhergeht. 24

Den Beklagten ist es auch nicht verwehrt, sich auf das Minderungsrecht zu berufen. Soweit dies nicht der Fall sein soll, weil die Beklagten die rasche Schadensbeseitigung vereitelt haben sollen, legt die Klägerin nicht dar, wann dies im Einzelnen gewesen sein soll. Auch soweit eine tabellarische Zeitübersicht zur Gerichtsakte gereicht worden ist, lässt sich dies daraus nicht entnehmen. 25

Nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnung der Beklagten durch Schimmel, Feuchtigkeit und Bauarbeiten sowie die Lautstärke der Trocknungsgeräte erscheint eine Minderungshöhe von 80% nicht unangemessen. 26

Der Klägerin stehen keine Ansprüche auf Zahlung von Beträgen über 176,40 € und 56,40 € (= 232,80 €) zu. Die Minderungen erfolgten zu Recht, so dass die Beklagten nicht zu wenig an Nebenkostenvorauszahlungen gezahlt haben. 27

Der Klägerin steht auch kein Anspruch gegen Beklagten auf Erstattung ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu. 28

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 29

Streitwert: bis 1.500,00 € 30

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE