

Amtsgericht Kerpen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Ein Mieter ist auf eine unzureichende Abdichtung der Versorgungsschächte zurückzuführende Belästigung durch Zigarettenrauch berechtigt, den Mietzins um 5 % zu mindern.**
- 2. Weicht die tatsächliche Wohnfläche einer Mietwohnung um mehr als 12 % von der vertraglich vereinbarten Fläche ab, ist der Mieter berechtigt, die Miete in entsprechender Höhe zu mindern.**

AG Kerpen, Urteil vom 28.04.2010; Az. 110 C 212/09

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im Objekt pp., zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 355,31 Euro zzgl. Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 120,00 Euro und einer Stellplatzmiete in Höhe von 25,56 Euro. Mietvertraglich vereinbart war eine Wohnfläche von 78,09 qm (Bl. 19 d.A.). Mit Schreiben des Mietervereins vom 26.09.2006 (Bl. 57 f. d.A.) rügten die Beklagten gegenüber dem Verwalter des Objekts, der pp., auf der Basis einer Berechnung des Architekten pp. vom 12.09.2006 (Bl. 55 f. d.A.), dass die Wohnfläche lediglich 68,387 qm betrage und dass die Versorgungsschächte in der streitgegenständlichen Wohnung nicht ordnungsgemäß abgedichtet seien und deshalb Zigarettenrauch aus der unteren Wohnung in die Wohnung der Beklagten dringe. Zugleich wurde eine Mietminderung ab dem Monat Oktober 2006 angekündigt. Hierauf erwiderte die Verwaltungsgesellschaft mit Schreiben vom 18.10.2006 (Bl. 79 f. d.A.) und vom 24.11.2006 (Bl. 81 d.A.). Es erfolgte weiterer Schriftverkehr mit Schreiben vom 29.12.2006 (Bl. 70 f. d.A.), vom 16.01.2007 (Bl. 79 f. d.A.)

und vom 24.01.2007 (Bl. 83 d.A.). Mit Beschluss des Amtsgerichts Kerpen vom 15.04.2008, Az.: 031 L 019/08, wurden die Zwangsverwaltung des Objekts angeordnet und der Kläger als Zwangsverwalter bestellt. Die Beklagten sind hiervon mit Schreiben vom 23.04.2008 in Kenntnis gesetzt worden. Für den Monat Mai 2008 haben die Beklagten einen um 77,43 Euro, für die Monate Juni 2008 bis Juni 2009 einen um 47,43 Euro verringerten Mietzins gezahlt. Mit der Klage begehrt der Kläger den ausstehenden Mietzins für die genannten Monate.

Der Kläger hat ursprünglich bestritten, dass die tatsächliche Mietfläche mehr als 10 % von der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche abweiche und die Richtigkeit der Berechnung des Architekten pp. mit Nichtwissen bestritten. Er hat zudem bestritten, dass mieterhebliche Mängel vorlägen und mit Nichtwissen bestritten, dass Mängelrügen erfolgt und dem ursprünglichen Vermieter bekannt gewesen seien. In der mündlichen Verhandlung vom 17.02.2010 (Bl. 75 f. d.A.) hat der Kläger dementsprechend beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 694,02 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 04.06.2009 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 25.02.2010 (Bl. 86 f. d.A.) hat der Kläger die Wohnflächenberechnung des Architekten pp. unstreitig gestellt und die Klage insgesamt zurückgenommen. Die Beklagten haben die Einwilligung zur Klagerücknahme mit Schriftsatz vom 25.03.2010 (Bl. 91 d.A.) verweigert. Mit Schriftsatz vom 18.04.2010 (Bl. 94 d.A.) hat der Kläger die Belästigung durch Zigarettenrauch unstreitig gestellt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet. Da die Beklagten die Einwilligung zu der – erst nach mündlicher Verhandlung erfolgten – Klagerücknahme verweigert haben (vgl. § 269 Abs. 1 ZPO), ist die Klagerücknahme wirkungslos, so dass über die ursprünglich gestellten Anträge zu entscheiden war (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 29. Auflage 2010, § 269 Rn. 16). Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 ZPO bestand nicht.

Der Kläger hat gegen die Beklagten als Gesamtschuldner keinen Anspruch auf Zahlung des noch ausstehenden Mietzinses aus §§ 535 Abs. 2 BGB, 152 Abs. 2 ZVG i.V.m. dem streitgegenständlichen Mietvertrag. Denn den Beklagten steht für die genannten Monate ein Minderungsrecht gemäß § 536 Abs. 1 BGB zu. Zwischen den Parteien ist nunmehr unstreitig, dass die tatsächliche Wohnfläche 12,38 % geringer ist als vertraglich vereinbart. Dass es sich bei einer solchen Wohnflächenabweichung um einen Mangel handelt, der die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt, ist höchstrichterlich geklärt (vgl. BGH, NJW 2004, 1947 ff. und 2230 ff.). Dementsprechend beläuft sich der monatliche Minderungsbetrag auf 43,98

Euro (355,31 Euro X 12,38 %). Darüber hinaus waren die Beklagten auch wegen der nunmehr unstrittigen, auf eine unzureichende Abdichtung der Versorgungsschächte zurückzuführende Belästigung durch Zigarettenrauch berechtigt, den Mietzins zu mindern. Unter Berücksichtigung der Gesamtumstände – auch im Hinblick auf die Erkrankung der beklagten Ehefrau – erscheint dem Gericht auf der Basis des § 287 ZPO eine Minderungsquote in Höhe von 5 % als angemessen, was einem Betrag in Höhe von 17,77 Euro/Monat entspricht (355,31 Euro x 5 %). Dass die Beklagten die hier streitgegenständlichen Mängel auch ordnungsgemäß angezeigt haben (vgl. § 563c BGB), wird durch den vorgelegten Schriftverkehr belegt und ist seitens des Klägers letztlich auch nicht mehr – jedenfalls nicht hinreichend substantiiert – bestritten worden. Mietzinsansprüche für die Monate Juni 2008 bis Juni 2009 bestehen damit bereits auf Grund der berechtigten Minderungsansprüche der Beklagten nicht.

Soweit bezüglich des Monats Mai 2008 noch ein berechtigter Mietzinsanspruch in Höhe von 15,68 Euro (= 500,87 Euro Bruttomietzins – 423,44 Euro unstrittige Zahlung – 43,98 Euro Minderung Wohnfläche – 17,77 Euro Minderung Zigarettenrauch) verbleibt, ist dieser Anspruch durch Aufrechnung gemäß § 387 BGB erloschen. Die Beklagten haben auf Seite 3 ihres Schriftsatzes vom 26.01.2010 (Bl. 67 d.A.) unwidersprochen vorgetragen, dass ihnen aus der Nebenkostenabrechnung 2007 ein Guthaben in Höhe von 33,00 Euro zustand, den sie mit der Maimiete verrechnet haben. Inwieweit der klägerische Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für den Monat Mai nun wegen berechtigter Minderung und/oder wegen Aufrechnung nicht besteht, kann dahingestellt bleiben. Ansprüche des Klägers für den Monat Mai 2008 bestehen jedenfalls nicht.

Mangels Hauptforderung besteht auch kein Anspruch auf die geltend gemachten Zinsforderungen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert : 694,02 Euro