

Amtsgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 542, 543 Abs. 2 Nr. 1, 551 BGB

AG Bonn, Urteil vom 25.03.2010, Az.: 6 C 598/08

Tenor:

1. Das Versäumnisurteil vom 16.04.2009 bleibt aufrechterhalten.
2. Die weiteren Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern auferlegt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrags abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind ehemalige Mietvertragsparteien, die Kläger als Mieter, die Beklagte als Vermieterin. Unter dem 19.4.2008 mieteten die Kläger im Hause F-Straße ..., C. die Wohnung im 2. OG hinten von der Beklagten zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 932,00 € zum 1.7.2008 an. Die streitgegenständliche Wohnung wurde bei J. T. ... im Internet beworben u. a. mit „Top renovierte Wohnung im Gründerzeithaus“, „Objektzustand modernisiert“ und „in ruhiger Lage“.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 7.7.2008 rügten die Kläger gegenüber der Beklagten eine fehlerhafte Schallisolierung der Wohnung und machten eine Minderung der Miete in Höhe von 30% geltend. Mit anwaltlichem Schreiben vom 29.7.2008 erklärten die Kläger die fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung und sprachen zudem vorsorglich die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung aus und kündigten an, die Wohnung zum 31.8.2008 zu verlassen. Wegen der weiteren Einzelheiten der Erklärung vom 29.7.2008 wird auf die in der Akte befindliche Kopie der Erklärung vom 29.7.2008, Bl. d. A. verwiesen. Während der Dauer Mietverhältnisses minderten die Klägerin die Miete. Die Wohnung wurde unter dem 30.8.2008 von den Klägern an die Beklagte zurückgegeben, ohne dass hinsichtlich des Zustandes von der Beklagten Einwendungen erhoben wurden.

Die Kläger behaupten, dass sie bei dem ersten Telefonat mit der von der Beklagten beauftragten Maklerin auf ihre ausdrückliche Nachfrage hin

darauf hingewiesen worden seien, dass es sich um eine ruhige Wohnung handele, was insbesondere damit begründet wurde, dass über der Wohnung nur der Speicher sei. Tatsächlich fehle es aber bei der von ihnen von der Beklagten angemieteten Wohnung an jedweder Schallisolierung, die Wohnung sei extrem hellhörig. Ihre Kündigung und ihr Auszug seien darin begründet, dass sie es in der Wohnung nicht mehr ausgehalten hätten, da das Schnarchen des Mieters der unter der angemieteten Wohnung liegenden Wohnung all nächtlich so laut in ihrem eigenen Schlafzimmer zu vernehmen gewesen sei, dass sie nicht haben schlafen können, wodurch bei der Klägerin zu 1) erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen aufgetreten seien. Auf die fehlende Schallisolierung und den Umstand, dass die Schnarchgeräusche des Nachbarn im Schlafzimmer deutlich zu vernehmen seien, habe weder die Maklerin noch die Beklagte selbst die Kläger hingewiesen.

Die Kläger sind der Ansicht, dass sie von der Beklagten und der Maklerin arglistig getäuscht worden seien, da ein entsprechender Hinweis durch die Beklagte erforderlich gewesen sei und es der Beklagten bekannt gewesen sei, dass aus dem gleichen Grund die Vormieter ihr Schlafzimmer verlegt hätten. Insbesondere hätte die Beklagte sie darauf hinweisen müssen, dass die Wohnung nicht über eine ordnungsgemäße Schallisolierung verfüge, von deren Vorhandensein auch bei einem Gründerzeithaus, jedenfalls wenn es sich um eine modernisierte Altbauwohnung handele, auszugehen sei. Der Hinweis der Beklagten, dass es sich um ein Gründerzeithaus handele, ändere daran nichts, da es auch für Gründerzeithäuser nicht typisch sei, sämtliche normalen Lebensgeräusche der Nachbarwohnung, insbesondere das Schnarchen des Nachbarn zu hören. Auch soweit der Schallschutz den Anforderungen des Baujahres entsprechen sollte, seien die Beklagte und die von ihr beauftragte Maklerin verpflichtet gewesen, auf die ausdrückliche Nachfrage der Klägerin zu 1), ob die Wohnung auch wirklich ruhig sei, darauf hin zu weisen, dass die Wohnung nach heutigen Standard nicht ruhig sei. Insoweit hätte die Beklagte darauf hinweisen müssen, dass die Schnarchgeräusche aus der darunter liegenden Wohnung in die Wohnung der Klägerin dringe. Zu einer ruhigen Wohnung gehöre auch, dass andere Geräusche, die ihren Ursprung im Haus haben, nicht in die Wohnung dringen.

Der Umstand, dass die Wohnung extrem hellhörig sei, wirke sich zudem permanent auf den Mietwert aus, so dass die Miete dauerhaft von den Klägern für die Dauer des Mietverhältnisses zu mindern war.

Die Kläger sind der Ansicht, dass ihnen daher ein Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sowie eine Erstattung des geltend gemachten Kündigungsfolgeschaden in Höhe von insgesamt zustünden. Der Kündigungsfolgeschaden setzte sich aus 728,28 € (Umzugskosten), 1.067,87 € (Einlagerungskosten der Fa. Sch.), 15,20 € (Nachsendeantrag), 1.951,60 € (Maklerprovision für die Vermittlung der streitgegenständlichen Wohnung), 2.070,60 € (Maklerprovision für die Anmietung der Ersatzwohnung) sowie 609,28 € (Umzugskosten in die Ersatzwohnung). Des Weiteren sei die von ihnen geleistete Kaution in Höhe von 1.640,00 € zurückzugewähren.

Darüber hinaus machen die Kläger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 1.177,62 € geltend. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen in der Klageschrift vom 15.10.2008, Bl. 6f. d. A. verwiesen.

Auf Antrag der Beklagten ist am 16.4.2009 ein Versäumnisurteil erlassen worden, mit dem die Klage abgewiesen worden ist. Gegen dieses Versäumnisurteil, das den Klägern am 4.5.2009 zugestellt worden ist, haben die Kläger mit einem bei Gericht am 5.5.2009 eingegangenen Schriftsatz Einspruch eingelegt.

Die Kläger beantragen nunmehr,

das Versäumnisurteil vom 16.4.2009 aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, an sie 8.098,03 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 9.12.2008 aus 7.138,82 € sowie aus weiteren 959,21 € seit dem 8.1.2009 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil vom 16.4.2009 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagte behauptet, dass sich in den letzten 31 Jahren kein Mieter des Hauses über die angeblich schlechte Schallisolierung beschwert habe. Insbesondere hätten die Mieter der Parterrewohnung bestätigt, dass aus der darüber liegenden Wohnung nachts kein Schnarchgeräusch zu vernehmen sei. Die Beklagte ist der Ansicht, dass, soweit es sich bei dem streitgegenständlichen Haus um ein Haus aus der Gründerzeit handele, nicht der technische Standard zu erwarten sei, den Neubauten zu erfüllen hätten, sondern dass die technischen Gegebenheiten einzuhalten seien, die bei Errichtung des Gebäudes gegolten hätten.

Die Beklagte erklärt gegenüber der geltend gemachten Rückzahlung des Kautionsanspruchs in Höhe von 1.640,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 4,10 €, insgesamt mithin 1.644,10 € die Aufrechnung mit Restmietforderungen in Höhe von 155,00 € für den Monat Juni 2008, in Höhe von 279,60 € für den Monat August 2008 sowie mit der Mietzinsforderungen in Höhe von 932,00 € für den Monat September und in Höhe von 277,50 € für den Monat Oktober 2008. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 9.12.2008 verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens sowie durch Vernehmung der Zeugin E.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Gutachten vom 23.11.2009 sowie auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 4.3.2010 verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Aufgrund des Einspruchs der Kläger gegen das Versäumnisurteil vom 16.4.2009 ist der Prozess in die Lage vor deren Säumnis zurückversetzt worden (§ 342 ZPO). Der Einspruch ist zulässig; er ist statthaft sowie form- und fristgemäß im Sinne von §§ 338ff ZPO eingelegt worden. Das Versäumnisurteil vom 16.4.2009 wurde den Klägern am 4.5.2008 zugestellt, mit Schriftsatz vom 4.5.2009, bei Gericht eingegangen am 5.5.2009 haben die Kläger Einspruch gegen das Versäumnisurteil eingelegt.

I.

Den Klägern steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zahlung von 7.138,82 € zu.

Die Kläger haben gegen die Beklagte unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Erstattung der für den Umzug geltend gemachten Kosten in Höhe von insgesamt 7.138,82 €.

1) Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Erstattung eines Kündigungsfolgeschaden wegen fristloser Kündigung des Mietverhältnisses nach §§ 535, 543 Abs. 2 Ziffer 1 BGB.

Die Beklagte hat als Vermieterin ihre vertraglichen Pflichten nicht verletzt, infolgedessen die Kläger zur fristlosen Kündigung berechtigt gewesen wären. Die Kläger waren nicht wegen eines (anfänglichen) Mangels der von der Beklagten mit Vertrag vom 19.4.2008 gemieteten Wohnung zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Ziffer 1 BGB berechtigt. Nach § 543 Abs. 2 Ziffer 1 BGB ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen, wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht gewährt wird. Das Kündigungsrecht besteht auch dann, wenn die Mietsache in einem vertragswidrigen (d. h. mangelhaften) Zustand übergeben wird oder wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt (Blank in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 9. Auflage, 2007, § 543, Rn. 13.). Davon kann vorliegend nicht ausgegangen werden. Die Wohnung war nicht mangelhaft. Die Wohnung verfügt über eine ausreichende Schallisolierung. Dies steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme fest. Für die Frage einer hinreichenden Schallisolierung ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblich (BGH, NJW 2004, 3174), so dass an einen Altbau regelmäßig nicht die gleichen Anforderungen zu stellen sind wie an einen Neubau und der Mieter ohne besondere Absprachen nur einen Mindeststandard erwarten kann, der heutigen Maßstäben gerecht wird (Eisenschmid, a. a. O., § 536, Rn. 20 m. w. N.). Auch soweit es sich bei den Räumlichkeiten um ein modernisiertes Mietobjekt handelt, kann der Mieter nach der Verkehrsanschauung regelmäßig ohne weitere Vereinbarung nicht davon ausgehen, dass die Mietsache über einen neuzeitlichen Standard bezüglich der Schalldämmung,

insbesondere aufgrund der für Altbauten typische Deckenkonstruktion, verfügt. Dass die Mietsache hingegen hinter dem für eine Altbauwohnung geltenden Schallschutz zurückblieb, konnte nicht zur Überzeugung des Gerichtes festgestellt werden. Der Sachverständige hat in seinem nicht zu beanstandenden Gutachten ausgeführt, dass die streitgegenständliche Wohnung den für einen Altbau geltenden Schallschutz erfüllt, der bedingt durch die altbautypische Decken- und Bodenkonstruktion hinter dem für Neubauten geltenden Schallschutz naturgemäß zurückbleibt. Das Gutachten des Sachverständigen folgt den Gesetzen der Logik und ist in sich schlüssig und nachvollziehbar. Der Sachverständige führt in nicht zu beanstandender Weise zunächst aus, dass für die in der streitgegenständlichen Wohnung vorhandenen „alten Holzbalkendecken“ als Wohnungstrenndecke keine entsprechenden DIN-Werte vorhanden seien, so dass auf allgemeine Erfahrungswerte zurückzugreifen sei. Diese seien in der Literatur zwischen 48 bis 52 dB angesetzt, nach seiner eigenen Erfahrung betrage die Luftschalldämmung alter Holzdecken je nach Ausführung ohne zusätzliche Maßnahmen eine Luftschalldämmung von ca. 50 dB. Soweit die Messung einen Luftschallschutz von der Wohnung unterhalb zu der streitgegenständlichen Wohnung im 2. OG einen Wert von 49 dB ergeben habe, sei dieser Wert für die vorhandene Decke typisch, so dass die Luft- und Trittschallisolierung der streitgegenständlichen Wohnung im Hinblick auf die darunter liegende Wohnung im 1. OG den Anforderungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses aus baulicher Sicht zu erwarten waren, entspricht. Dabei wurde von dem Sachverständigen bei Beantwortung der Beweisfrage in zutreffender Weise berücksichtigt, dass das streitgegenständliche Haus im Jahr 1897 erbaut und eine alte Holzbalkendecke als Trenndecke eingebracht worden sei.

Ein höherer Standard kann indes auch vor dem Hintergrund, dass die Wohnung als modernisierte Altbauwohnung angepriesen wurde, nicht als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Auch, soweit die streitgegenständliche Wohnung ausweislich der Anzeige im Internet als „modernisierte Altbauwohnung“ angeboten worden ist, ist in gleichen Zug als Ausstattungsmerkmal „Klassische Altbauwohnung mit Holzböden“ angepriesen worden, wobei der gegenüber Neubauten zurückbleibenden verringerte Schallschutz der streitgegenständlichen Wohnung gerade in den typischen Holzbalkendecken begründet liegt, so dass auch bei einem modernisierten Altbau mit Holzdecken gerade kein erhöhter Schallschutz erwartet werden kann. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das in der Akte befindliche Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Ing. Y. vom 23.11.2009 Bezug genommen.

Darüber hinaus liegt auch keine sonstige Abweichung von einer zwischen den Parteien vereinbarten Sollbeschaffenheit der Wohnung vor. Auch soweit in der Wohnung der Kläger Schnarchgeräusche des Nachbarn dauerhaft zu vernehmen wären, läge darin keine Abweichung von der vereinbarten Soll-Beschaffenheit. Zum einen kann bei der Anmietung einer Altbauwohnung, die regelmäßig über die für Altbauwohnungen charakteristischen Holzbalkendecken - (und damit nach Feststellungen des Sachverständigen einhergehend auch über geringeren Schallschutz) - verfügt, vom Mieter nicht

vorausgesetzt werden, dass keinerlei Wohngeräusche der Nachbarn in die Wohnung dringen. Dies hat der Sachverständige im Termin zur mündlichen Verhandlung zudem auf Nachfrage bestätigt, wonach bei Anmietung einer Altbauwohnung damit zu rechnen sei, dass tiefe Frequenzen und damit auch Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen seien.

Darüber hinaus haben die Parteien auch keine weitergehende Vereinbarung über den Schallschutz der Mietsache getroffen, wonach das aus der Nachbarwohnung durchdringende Geräusch eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit und damit einen Mietmangel darstellte. Eine solche einen Mangel im Sinne von § 536 BGB begründende Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit läge dann vor, wenn die Parteien über den allgemein von einem Altbau zu fordernden Schallschutz hinaus eine Vereinbarung dahingehend getroffen hätten, dass jedwede Wohngeräusche, auch solche mit einer tiefen Frequenz nicht aus der Nachbarwohnung zu vernehmen seien. Von einer solchen Vereinbarung kann vorliegend nicht ausgegangen werden. Zum einen wird die streitgegenständliche Wohnung in der von den Klägern zu den Akten gereichte Anzeige in Internet (Bl. 16 d. A.) als Wohnung „in ruhiger Lage“ angepriesen. Die Vereinbarung einer Wohnung „in ruhiger Lage“ bezieht nach der allgemeinen Verkehrsanschauung auf die Lage und Außenverhältnisse, das heißt auf die Frage der Intensität des Straßenlärms oder sonstigen von der unmittelbaren Umgebung herrührenden Geräuschquellen. Indes ist damit keine Aussage über die im Haus selbst begründeten Geräuschquellen getroffen worden.

Auch soweit nach Vortrag der Kläger zwischen den Parteien darüber hinaus vereinbart worden wäre, dass es sich um eine „ruhige Wohnung“ handle und dabei insbesondere Bezug genommen wurde auf den Umstand, dass über der Wohnung nur der Speicher gelegen sei, wäre bei einer solchen Übereinkunft zwischen den Parteien keine Vereinbarung dahingehend getroffen worden, dass jegliches Wohngeräusch aus der Nachbarwohnung, insbesondere Schnarchgeräusche mit tiefen Frequenzen in der streitgegenständlichen Wohnung nicht zu vernehmen wären. Ein solcher Erklärungsinhalt kann schlechterdings in eine Vereinbarung einer „ruhigen Wohnung“ nicht hineingelesen werden. Die Vereinbarung einer „ruhigen Wohnung“ bezieht nach der Verkehrsanschauung in erster Linie auf das Wohnverhalten der Mitmieter und dem damit einhergehenden Wohngeräuschen, insbesondere im Hausflur, Balkonen und Kellerräumen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass zur Begründung des Merkmals „ruhige Wohnung“ nach Vortrag der Kläger auf den über der Wohnung liegenden Speicher Bezug genommen worden ist. Dass es sich vorliegend um ein „unruhiges Haus“ handle, wonach durch entsprechendes Wohnverhalten der Mitmieter mannigfaltige Wohngeräusche in die Wohnung der Kläger dringen, wurde von den Klägern schon nicht vorgetragen.

Indes kann die Vereinbarung einer „ruhigen Wohnung“ nicht dahingehend verstanden werden, dass die Beklagte als Vermieterin damit eine Zusicherung dahingehend treffen wollte, dass über den normalen und im Übrigen nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch eingehaltenen Schallschutz hinaus das Durchdringen sämtlicher Wohngeräusche, auch

solcher tiefer Frequenz, die in Altbauten ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen besonders gut übertragen werden, ausgeschlossen sei. Eine solche, an die Vermieterin mithin besonders hohe Vorkehrungen abverlangende Zusicherung kann der auch nach Vortrag der Kläger allgemein gehaltenen Vereinbarung „einer ruhigen Wohnung“ nicht entnommen werden. Für die Annahme einer entsprechenden verbindlichen Zusicherung dergestalt, dass die Mietsache frei von jeder Geräuscheinwirkung sei, wäre hingegen eine detaillierte und ausdrückliche Vereinbarung erforderlich gewesen, die einen entsprechenden Erklärungsinhalt der Beklagten als Vermieterin erkennen ließe.

Davon abgesehen ergibt sich auch aus dem von den Klägern gefertigten Lärmprotokoll in der Zusammenschau mit den Äußerungen der Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 16.4.2009 und der Aussage der Zeugin E. im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 4.3.2010 und der schriftlichen Äußerung der Zeugin K. kein Anhaltspunkt dafür, dass es den Klägern unzumutbar gewesen wäre, das Mietverhältnis unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist zu beenden und sie daher zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Ziffer 1 BGB berechtigt gewesen wären. Auch soweit die Zeugin E. sowie die Zeugin K. übereinstimmend erklären, dass Schnarchgeräusche in der Wohnung der Kläger zu vernehmen gewesen wären, lässt sich auch in der Gesamtschau mit dem Lärmprotokoll und den Äußerungen der Kläger im Rahmen der informatorischen Anhörung im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 16.4.2009 nicht zur Überzeugung des Gerichtes das Ausmaß, die Intensität und Dauer der in der Wohnung der Kläger vernehmbaren Geräusche aus der Nachbarwohnung feststellen, die Anlass zu einer fristlosen Kündigung gegeben hätten. Das Lärmprotokoll, das den Zeitraum vom 26.6.2008 bis zum 31.8.2008 umfasst, enthält nur 12 Eintragungen mit dem Stichwort „Schnarchen“, ohne weitere spezifizierte Angaben zu den beobachteten Geräuschen zu enthalten.

Soweit die Kläger mithin zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 S.1 BGB nicht berechtigt waren, besteht für sie kein Anspruch auf Ersatz eines Kündigungsfolgeschadens.

Des Weiteren besteht für die Kläger kein Anspruch auf Schadensersatz wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB. Es konnte schon keine arglistige Täuschung der Kläger durch die Beklagte festgestellt werden. Zum einen ergibt sich aus dem Vortrag der Kläger nicht, dass die Beklagte die Kläger darüber getäuscht hätte, dass etwaige Schnarchgeräusche in der Wohnung zu vernehmen seien. Eine entsprechende verbindliche Erklärung über etwaige Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung hat die Beklagte gegenüber den Klägern nicht abgegeben. Insoweit wird auf die oben stehenden Ausführungen, im Rahmen der Vertragsverhandlungen darauf hinzuweisen, dass etwaige Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung in die streitgegenständliche vordringen. Soweit der für das streitgegenständliche Haus maßgebliche Schallschutz eingehalten war, besteht grundsätzlich keine Pflicht des Vermieters, den Mieter darüber hinaus gehend darauf hinzuweisen, dass auch bei hinreichendem Schallschutz mitunter Geräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen

sind. Dies ist für den Mieter bei Bezug eines Mehrfamilienhauses ohne weiteres selbst erkennbar, so dass insoweit keine besondere Aufklärungspflicht besteht. Darüber hinaus konnte auch nicht festgestellt werden, dass die Beklagte es pflichtwidrig unterlassen hätte, die Kläger über die in die Wohnung dringenden Schnarchgeräusche zu unterrichten. Es konnte schon nicht zur Überzeugung des Gerichtes festgestellt werden, dass die Beklagte ihrerseits Kenntnis von etwaigen Schnarchgeräuschen, die in das Schlafzimmer der an die Kläger vermieteten Wohnung dringen, hatte. Für diese Behauptung sind die Kläger beweisfällig geblieben.

II.

Die Kläger haben gegen die Beklagte zudem keinen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mietsicherheit in Höhe von 1.640,00 € nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 551, 535 BGB. Der Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Rückzahlung der an die Beklagte geleisteten Mietkaution in Höhe von 1.640,00 € ist durch Aufrechnung gemäß §§ 387, 389 BGB untergegangen.

Für die Kläger bestand zunächst ein Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 551 BGB. Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung wurden von der Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber den Klägern nicht erhoben. Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 29.12.2008 gegenüber dem den Klägern gemäß § 551 BGB zustehenden Rückzahlungsanspruch wirksam die Aufrechnung mit Mietzinsansprüchen für die Monate Juni 2008 bis Oktober 2008 erklärt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsicherheit einer Aufrechnung mit Mietzinsansprüchen zugänglich.

Es besteht zudem eine Aufrechnungslage im Sinne von § 387 BGB. Soweit die Beklagte die Aufrechnung gegen den geltend gemachten Rückzahlungsanspruch der Mietsicherheit mit Ansprüchen auf Mietzinsforderungen erklärt, stehen sich gleichartige und wechselseitige Zahlungsansprüche gegenüber, ohne dass ein Aufrechnungsverbot besteht. Des Weiteren ist der Rückzahlungsanspruch der Kläger bewirkbar i. S. v. § 387 BGB.

Des Weiteren bestand die Beklagte gegen die Kläger ein Anspruch auf Zahlung von Mietzinsen für den Monat Juni 2008 in Höhe von 155,00 €, für August 2008 in Höhe von 279,60 €, für den Monat September 2008 in Höhe von 932,00 € und für den Monat Oktober 2008 in Höhe von 277,50 €. Zwischen den Parteien wurde mit Mietvertrag vom 19.4.2008 ein monatlich zu zahlender Mietzins in Höhe von 932,00 € vereinbart, der sich zusammensetzt aus 820,00 € Grundmiete und 112,00 € Betriebskostenvorauszahlung.

Das Mietverhältnis wurde durch Kündigungserklärung vom 29.7.2008 zum 31.10.2008 beendet, so dass die Kläger bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Zahlung der monatlichen Mietzinsen verpflichtet waren. Mangels Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsrechtes konnte das

Mietverhältnis durch Kündigungserklärung der Kläger vom 29.7.2008 nur unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist nach § 573 c Abs. 1 S. 1 BGB zum 31.10.2008 gekündigt werden. Für die Kläger bestand kein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 S. 1 BGB. Insoweit wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen. Die Kläger sind für die Monate Juni bis Oktober 2008 ihrer Zahlungsverpflichtung nur teilweise nachgekommen. Die Kläger waren für die Monate Juni bis Oktober 2008 zur Zahlung der vertraglichen vereinbarten Miete in Höhe von monatlich 932,00 € verpflichtet. Von der Miete für den Monat Juli 2008 behielten die Kläger einen Betrag in Höhe von 155,00 € ein, für den Monat August 2008 einen Betrag in Höhe von 279,00 €, für den Monat September und Oktober 2008 wurden keinerlei Zahlungen auf die monatliche Miete erbracht.

Die Kläger waren auch nicht zur Minderung der Miete berechtigt. Es liegt kein Mangel der Mietsache vor. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass das streitgegenständliche Haus über eine hinreichende Schallisolierung verfügt. Darüber hinaus liegt auch keine Abweichung von der zwischen den Parteien vereinbarten Soll-Beschaffenheit zu der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit vor. Eine (ausdrückliche) Vereinbarung zwischen den Parteien dahingehend, dass keinerlei Wohngeräusche der anderen Mieter in der streitgegenständlichen zu vernehmen sind, wurde zwischen den Parteien nicht getroffen. Insoweit wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen.

Darüber hinaus konnte nicht zur Überzeugung des Gerichtes festgestellt werden, dass soweit die Kläger im Weiteren vortragen, dass die Nachtruhe durch die Schnarchgeräusche des anderen Mieters gestört worden sei, dies zu einer zur Minderung berechtigenden Gebrauchsbeeinträchtigung führte. Wenngleich Lärmbelästigungen einen Mangel der Mietsache zu begründen vermögen unabhängig davon, ob diese vom Vermieter, von Mitmietern oder Dritten ausgehen, ist stets eine Abgrenzung zu gerade noch hinnehmbaren Einwirkungen vorzunehmen unter Berücksichtigung des Umstandes, dass gewisse Lärmbelästigungen infolge des Zusammenlebens unvermeidbar sind (Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 9. Auflage, 2007, § 536, Rn. 98, m. w. N.). Insoweit konnte nicht zur Überzeugung des Gerichtes festgestellt werden, dass durch die von den Klägern behaupteten Schnarchgeräusche des Nachbarn die Grenze des zumutbaren überschritten wurde, was eine zur Minderung berechtigende Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit nach sich zöge. Zum einen lässt sich aus dem von den Klägern eingereichten Lärmprotokoll (Bl. 109 f. d. A.) keine dauerhafte und die Gebrauchstauglichkeit nachhaltig beeinträchtigende Lärmbelästigung durch die behaupteten Schnarchgeräusche entnehmen. Das Lärmprotokoll umfasst den Zeitraum vom 26.6.2008 bis zum 30.8.2008 und enthält insgesamt 12 Eintragungen mit dem Stichwort „Schnarchen“. Hingegen ist nicht im Einzelnen nachvollziehbar, mit welcher Intensität und Dauer etwaige Geräusche in der Wohnung der Kläger zu vernehmen waren. Auch soweit die Zeugin E. im Termin zur mündlichen Verhandlung glaubhaft bekundete, dass sie zum Zeitpunkt ihres Aufenthaltes in der streitgegenständlichen Wohnung am 2.7.2008 im Schlafzimmer „lautes Schnarchen“ vernommen habe und im Weiteren die Zeugin K. im Rahmen

einer schriftlichen Äußerung vom 22.4.2009 darlegte, dass sie ihrerseits zum Zeitpunkt ihres Aufenthaltes in der streitgegenständlichen Wohnung am 5.8.2008 durch „das Schnarchen des Nachbarn von der unteren Wohnung gestört“ worden sei, lässt sich auch in der Gesamtschau mit dem Lärmprotokoll und den Äußerungen der Kläger im Rahmen der informatorischen Anhörung im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 16.4.2009 nicht zur Überzeugung des Gerichtes das Ausmaß, die Intensität und Dauer der in der Wohnung der Kläger vernehmbaren Geräusche aus der Nachbarwohnung und damit einhergehend eine zur Minderung der Miete berechtigende Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit hinreichend feststellen. Die Aussagen der Zeugen beziehen sich jeweils nur auf einen Abend und geben daher keinen sicheren Aufschluss über die Verhältnisse an den übrigen Tagen. Des Weiteren enthält das Lärmprotokoll seinerseits keine detaillierten Angaben zu Umfang und Dauer der Lärmbelästigungen in der Wohnung.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 344, 708 Ziffer 11, 711 ZPO.

Streitwert: 8.098,03 €.