

Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 133, 535, 537, 564 BGB

- 1. In der Erklärung des Mieters, er trete von dem Mietvertrag zurück, kann eine ordentliche Kündigung (hier:) dann erkannt werden, wenn die Wohnung noch nicht überlassen worden ist.**
- 2. Fehlt die Einbauküche, mit der die Wohnung vom Vermieter auszustatten ist, so ist der Mietzins zur Gänze gemindert.**

LG Itzehoe, Urteil vom 25.02.1997, Az.: 1 S 397/96

Tenor:

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung von Mietzins in Anspruch.

Die Parteien schlossen am 31. 7. 1995 einen Mietvertrag über eine der Klägerin gehörende Wohnung im Hause zu einem monatlichen Kaltmietzins von 910,-DM. Die Mietzeit sollte am 1. 11. 1995 beginnen, in § 27 des Mietvertrages (sonstige Vereinbarungen) heißt es u. a.: dies gilt ebenso für die vorhandene Einbauküche und für eventuelle Beschädigungen an der Einbauküche. Zu Beginn des Mietverhältnisses haben die Mieter auf eigene Kosten Teppichböden einzubringen. Ebenso müssen die Mieter auf eigene Kosten die Wände der gemieteten Räume tapezieren."

Mit Schreiben v. 7. 9. 1995 erklärten die Beklagten gegenüber

der Klägerin, von dem Mietvertrag zurückzutreten. In der Folgezeit traten die Beklagten das Mietverhältnis nicht an, insbesondere tapezierten sie auch die Wohnung nicht. Weder zum

1.11. noch in der Folgezeit war in der angemieteten Wohnung

eine Einbauküche vorhanden. Mit Anwaltsschreiben v. 21.11.

1995 ließen die Beklagten unter Hinweis u. a. auf die fehlende

Einbauküche das Mietverhältnis mangels Bezugsfertigkeit (vorsorglich) fristlos kündigen.

Nachdem die Klägerin die Klage in Höhe von 910,- DM hinsichtlich des Kaltmietzinses für den Monat Januar 1996 zurückgenommen hat, verfolgt sie jetzt noch einen Anspruch auf Zahlung für die Monate November und Dezember 1995. Dazu behauptet die Klägerin,

die angemietete Wohnung sei im wesentlichen bezugsfertig gewesen. Die Einbauküche habe auf Abruf bereitgestanden. Sie sei lediglich deswegen nicht eingebaut worden, weil die Beklagten ihrer Verpflichtung zum Tapezieren und Streichen nicht nachgekommen seien. Bezüglich der Einbauküche sei nämlich vereinbart worden, daß die Beklagten zehn Tage vor Mietbeginn in die Wohnung hineingekannt hätten, um zu tapezieren und zu streichen. Erst danach hätte die Einbauküche geliefert werden sollen.

Die Beklagten sind der Auffassung, jedenfalls durch die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses dieses beendet zu haben.

Neben der Einbauküche habe auch noch das Balkongitter gefehlt

und das Treppengeländer sei nicht beschichtet gewesen. Die vermietete Wohnung sei also zum 1. 11. in keiner Weise bezugsfertig gewesen. Eine Vereinbarung über den Einbau der Einbauküche nach dem Tapezieren habe es nicht gegeben. Vielmehr

hätte die Klägerin erklärt, die Küche solle Mitte September 1995

geliefert werden. Es hätte dann noch der den Beklagten gehörende Geschirrspüler dort eingebaut werden sollen. Das Fehlen der

Einbauküche sei jedenfalls ein so erheblicher Mangel, daß sie zu einer Minderung des Mietzinses auf Null berechtigt wären.

Das AG Meldorf hat die Klage durch Urteil v. 9. 9. 1996 - 34 C

2601/95 - als unbegründet abgewiesen. Der der Klägerin dem

Grunde nach für die Monate November und Dezember 1995

gemäß § 535 BGB zustehende Mietzins sei gemäß § 537 BGB

wegen eines erheblichen Mangels der Mietsache, nämlich dem

Fehlen der Einbauküche, auf Null gemindert. Das Mietverhältnis der Parteien sei nicht durch die fristlose Kündigung der

Beklagten v. 21. 11. 1995 beendet worden, da es insoweit an

einem Abhilfeverlangen der Beklagten gemäß § 542 Abs. 1 Satz

2 BGB gefehlt habe. Das Mietverhältnis sei aber durch das

"Rücktrittsschreiben" der Beklagten v. 7. 9. 1995 beendet, daß das

Gericht als ordentliche Kündigung ansehe. Die Beklagten hätten

darin mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht,

daß sie den Mietvertrag in jedem Falle beenden wollten, denn die

von einem juristischen Laien verwendete Formulierung des

"Zurücktretens" könne ohne weiteres als Kündigung verstanden

werden.

Das Fehlen der Einbauküche bei dem vertraglich vereinbarten Mietbeginn am 1. 11. 1995 - und unstreitig auch in der Folgezeit - hebe die Tauglichkeit der von den Beklagten angemieteten Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch vollständig auf, da eine Wohnung ohne Küche bestenfalls als Unterstellplatz für Möbel, nicht aber zum Wohnen dienen könne. Auf die sich daraus ergebende Mietminderung auf Null könnten sich die Beklagten nur dann nicht berufen, wenn das Nichtvorhandensein der Einbauküche in ihren Verantwortungsbereich gefallen wäre. Nach § 27 des Mietvertrages wären die Beklagten zwar zum Tapezieren der Wände der gemieteten Räume verpflichtet, der Vertrag gebe aber nichts dafür her, daß die Einbauküche erst nach Erledigung der Tapezierarbeiten eingebaut werden sollte. Vielmehr spreche § 27 des Mietvertrages von einer "vorhandenen" Einbauküche. Demnach sei die Klägerin beweisbelastet für ihre Behauptung, die Einbauküche habe absprachegemäß erst nach Erledigung der Tapezierarbeiten eingebaut werden sollen mit der Folge, daß der Nichteinbau in den Verantwortungsbereich der Beklagten gefallen wäre, die hier nicht tapeziert hätten. Für diese Behauptung sei die Klägerin aber beweisfällig geblieben. Im Hinblick auf die Formulierungen in § 27 des Mietvertrages sehe das Gericht auch keinen Ansatzpunkt dafür, die Vereinbarung der Parteien dahingehend auszulegen, daß eine Einbauküche erst vorhanden sein sollte, wenn tapeziert war. Es war eher ungewöhnlich, Wände erst zu tapezieren, um sodann an die frisch tapezierten Wände eine Einbauküche zu setzen.

Das LG hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe:

Zutreffend hat das AG das "Rücktritts" Schreiben der Beklagten v. 7. 9. 1995 als ordentliche Kündigung angesehen. Dem Grunde nach kann daher die Klägerin die Mieten bis zum Ablauf der Kündigungsfrist verlangen. Da die Klägerin nur die Mieten für November und Dezember 1995 geltend macht, kommt es auf die Frage, wann die dreimonatige Kündigungsfrist beginnt - nämlich entweder ab Zugang des Schreibens der Beklagten oder ab Beginn des Mietverhältnisses - nicht an. Die Miete ist jedoch wegen eines wesentlichen Mangels der Mietsache, nämlich des Fehlens einer Einbauküche, auf Null gemindert (§ 537 BGB).

Die Klägerin hat nicht bewiesen, daß vertraglich vereinbart war, daß vor dem Einbau der Küche durch die Beklagten Tapezierarbeiten und andere Arbeiten durchgeführt werden sollten. Entsprechendes läßt sich der Aussage des Zeugen nicht entnehmen. Auf die zutreffende Beweiswürdigung im amtsgerichtlichen Urteil wird verwiesen. Des weiteren ergibt sich aus § 27 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages, daß eine Einbauküche vorhanden sei.

Ein Mietzinsanspruch der Klägerin wäre nur dann begründet, wenn sie darlegen und ggfs. beweisen würde, daß bei einem (angenommenen) fristgemäßen Einzug der Beklagten die Küche vorhanden gewesen wäre. Entsprechendes hat die Klägerin aber weder vorgetragen, noch unter Beweis gestellt. Sie hat zwar vorgetragen und unter das Zeugnis des Zeugen gestellt, daß bei einem Einzug der Beklagten in die Wohnung die Einbauküche - sofort geliefert worden wäre. Sie hat dies aber gleichzeitig unter den Vorbehalt gestellt, daß die Beklagten zuvor Tapezierarbeiten zu erledigen hätten. Daß eine derartige vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien bestand, hat die Klägerin aber, wie oben festgestellt, nicht bewiesen.