

Urteil vom 18.11.1994 Landgericht Düsseldorf, AZ: 21 S 575/93

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 10. November 1994 verkündete Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf -22 C 12191/93 -unter weiterer Berücksichtigung der teilweisen Klagerücknahme teilweise abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.880,46 DM nebst jeweils 4% Zinsen aus einem Betrag von 1.460,22 DM seit dem 21. April 1993 sowie aus jeweils 105,06 DM seit dem 5. April, 5. Mai, 5. Juni und 5. Juli 1993 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung des Beklagten und die Anschlußberufung der Klägerin gegen das am 10. November 1994 verkündete Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf -22 C 12191/93 werden zurückgewiesen.

Auf die Klageerweiterung der Klägerin in zweiter Instanz wird der Beklagte verurteilt, an die Klägerin weitere 630,36 DM nebst 4% Zinsen aus einem Betrag von jeweils 105,06 DM seit dem 5. August, 5. September, 5. Oktober, 5. November, 5. Dezember 1993 sowie seit dem 5. Januar 1994 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz tragen

die Klägerin zu 21% und der Beklagte zu 79%.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 5% und der Beklagte zu 95%.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung des Beklagten ist im wesentlichen unbegründet; die zulässige Anschlußberufung der Klägerin ist unbegründet.

Soweit die Klägerin in der Berufungsinstanz die Klage erhöht hat, ist die weitergehende Klage begründet.

I.

Die Klägerin hat in der Berufungsinstanz die ursprüngliche Klage in Höhe eines Betrages von 429,44 DM nicht weiterverfolgt, nachdem sie festgestellt hat, daß die geltend gemachten Nebenkostenvorauszahlungen um einen Betrag von 26,84 DM monatlich überhöht war. Die Kammer wertet dies als Klagerücknahme i.S. des § 269 ZPO. Dementsprechend war, die in erster Instanz geltend gemachte Klageforderung um einen Betrag von 429,44 DM zu kürzen.

Die Berufung des Beklagten ist lediglich in Höhe eines Betrages von 76,42 DM begründet. Der Klägerin steht für die Zeit von Januar 1992 bis Juli 1993 lediglich ein Zahlungsanspruch in Höhe eines Betrages von 1.880,46 DM zu. Der Beklagte hatte mit Schriftsatz vom 29. September 1993 substantiiert dargelegt, daß er für den Zeitraum von Januar bis März 1992 die Miete um monatlich 93,22 DM, für die Zeit von April bis November 1992 um jeweils 97,41 DM, für die Zeit von Dezember 1992 bis März 1993 100,32 DM sowie von April bis Juli 1993 um jeweils 105,06 DM gekürzt und im übrigen sämtliche Zahlungen erbracht hat. Diesem Vorbringen ist die Klägerin nicht substantiiert entgegengetreten. Unter diesen Umständen besteht für den Zeitraum von Januar 1992 bis Juli 1993 lediglich ein Zahlungsrückstand von 1.880,46 DM.

Diesen Betrag hat der Beklagte allerdings an die Klägerin zu zahlen. Der Beklagte war nämlich zur Minderung des Mietzinses nicht berechtigt.

Zunächst war der Beklagte nicht zur Minderung des Mietzinses wegen der angeblich unzureichenden Schallisolierung und den damit nach seinem Vorbringen verbundenen Lärmbelastigungen berechtigt. Es kann dahingestellt bleiben, ob insoweit ein Mangel der Mietsache vorliegt. Ein Recht des Beklagten zur Minderung des Mietzinses wäre jedenfalls -wie das AG zutreffend ausführt, -in analoger Anwendung des § 539 BGB

ausgeschlossen. Nach, § 539 BGB ist ein Recht des Mieters zur Minderung des Mietzinses ausgeschlossen, wenn er den Mangel bereits beim Abschluß des Mietvertrages kannte.

Die nachträgliche Kenntnis des Mieters fällt zwar nicht unmittelbar unter die Vorschrift des § 539 BGB. Setzt der Mieter allerdings das Vertragsverhältnis in Kenntnis des Mangels ohne jeden Widerspruch über geraume Zeit fort, zahlt er insbesondere 'den Mietzins vorbehaltlos, so ist § 539 BGB entsprechend anwendbar. Der Beklagte wohnt seit 1987 in der von der Klägerin vermieteten Wohnung. Ihm war die möglicherweise bestehenden Geräuschempfindlichkeit des Mietobjekts von Anfang an bekannt. Denn es ist nicht ersichtlich, daß die Klägerin irgendwelche baulichen Veränderungen an dem Wohnhaus vorgenommen hat, die zu einer erhöhten Empfindlichkeit geführt haben könnten; auch ist nicht ersichtlich, aus welchem anderen Grunde es im Verlauf des Mietverhältnisses bis zum Januar 1992 zu einer gesteigerten Geräuschempfindlichkeit gekommen sein sollte. Wenn der Beklagte aber über 3 Jahre den Mietzins in Kenntnis der gegebenen Zustände vorbehaltlos gezahlt hat, ist er wegen der angeblich unzureichenden Schallisolierung des Mietobjekts mit einem Minderungsrecht in entsprechender Anwendung des § 539 BGB ausgeschlossen.

Der Beklagte ist auch nicht wegen der vorgetragenen Entwicklung der Drogenszene im Umfeld des Mietobjekts zur Minderung des Mietzinses berechtigt. Voraussetzung für eine Berechtigung des Mietzinses ist nach § 537 BGB, daß die Mietsache mit einem Fehler behaftet ist, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mehr als nur unerheblich mindert. Ein derartiger Mangel braucht nicht notwendigerweise in der Substanz der Mietsache begründet zu sein; der Fehler kann auch in einem tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnis liegen. Voraussetzung ist allerdings stets, daß die Tauglichkeit des Mietobjekts zu dem von den Parteien vertraglich vereinbarten Zweck ganz oder erheblich gemindert ist. Ein Mangel im vorgenannten Sinn liegt allerdings nicht vor.

Daß durch die Auswirkungen der Drogenszene die Tauglichkeit des Mietobjekts mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird, hat der Beklagte nicht substantiiert dargelegt. Zunächst ist nicht hinreichend vorgetragen, daß die Nutzbarkeit der Wohnung, die der Beklagte angernietet hat, als solche beeinträchtigt wird. Der Beklagte kann seine Wohnung uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzen. Daß von der sog. Drogenszene, Belästigungen ausgehen, die sich innerhalb der Wohnung des Beklagten auswirken, insbesondere, daß von ihr Lärmbelästigungen ausgehen, die das Maß des in entsprechenden Wohnlagen, üblichen übersteigt, hat der Beklagte nicht substantiiert vorgetragen. Allein das pauschale Vorbringen, nächtliche Schreie und Ruhestörungen sowie Schlägereien seien schlimm wie nie, reicht nicht aus, um einen Mangel i.S. des § 537 BGB darzulegen. Vielmehr bedarf es insoweit eines substantiierten Vorbringens, wann genau im einzelnen es zu Störungen, die sich in der Wohnung selbst ausgewirkt haben, gekommen ist, die über das ortsübliche Maß hinausgehen. Derartige Tatsachen hat der Beklagte allerdings nicht dargetan. Ob Belästigungen in Form von Pöbeleien oder Verschmutzungen durch Drogensüchtige im Umfeld eines vergleichbaren Wohnobjekts einen Mangel darstellen können, der zur Minderung des Mietzinses berechtigt, kann dahingestellt bleiben. Soweit der Beklagte sich auf Belästigungen durch Drogensüchtige, die Passanten ansprechen, anbetteln oder anpöbeln, fehlt es nämlich bereits an einem substantiierten Vorbringen, wann es im einzelnen zu derartigen Vorfällen, die sich unmittelbar gegen den Beklagten oder andere Hausbewohner richteten, geschehen ist. Entsprechendes gilt für Verschmutzungen von Hauseingängen oder Garagenzufahrten mit Kot, Urin, Erbrochenem oder Spritzen. Gerade im Hinblick auf das Vorbringen der Klägerin, daß durch den Hausmeister regelmäßige Reinigungen und Kontrollgänge vorgenommen werden, hätte es insoweit eines substantiierten Vorbringens des Beklagten bedurft, wann und wo genau er entsprechende Verunreinigungen vorgefunden hat. Der Umstand allein, daß sich in das Umfeld des Mietobjekts die Drogenszene verlagert hat, begründet keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel. Weder der Umstand, daß eine 60 m entfernte Wiese von Fixern genutzt wird,

hoch der Umstand, daß auf einem nahegelegenen Spielplatz Rauschgift genommen wird und Fixer ihre Spritzen hinterlassen, beeinträchtigt die Tauglichkeit der an den Beklagten vermieteten Wohnung zu dem vertraglich vereinbarten Zweck. Gleiches gilt für den Umstand, daß -wie der Beklagte mit Schriftsatz vom 14. September 1994 näher vorgetragen hat, in der Straße, in der das Mietobjekt gelegen ist, sowie in deren näheren Umgebung mit Drogen gehandelt wird. Denn Sinn der nietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften ist es, dem Mieter eine Nutzung der Mietsache zu dem vertraglich vereinbarten Zweck zu gewährleisten. Der Beklagte: kann seine Wohnung, jedoch vollständig zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen. Die Möglichkeit, seine Wohnung zu Wohnzwecken zu nutzen, hängt grundsätzlich nicht davon ab, welche Geschehnisse sich außerhalb eines Wohnhauses ereignet, solange, nicht entsprechende Störungen in das Objekt selbst eindringen. Entsprechend. Störungen hat der Beklagte allerdings wie bereits ausgeführt -nicht hinreichend substantiiert dargetan. Sinn des Gewährleistungsrechts ist es allerdings nicht, den Mieter vor der Ausbreitung eines bestimmten Milieus zu schützen, der sich auf die Mietsache selbst nicht unmittelbar auswirkt, sondern das Ansehen der Wohngegend beeinflusst. Ein Recht des Beklagten zur Minderung des Mietzinses bestand nach alledem nicht.

III.

Die zulässige Anschlußberufung der Klägerin ist unbegründet.

Mit der Anschlußberufung richtet sich die Klägerin dagegen, daß das Amtsgericht den geltend gemachten Zinsanspruch lediglich in Höhe von 4% anerkannt hat.

Der Klägerin steht ein höherer Zinsanspruch jedoch nicht zu.

Die Klägerin begründet ihre Anschlußberufung damit, daß sie zur Geldanlage gesetzlich verpflichtet sei, daß sie auch die Mieteinnahmen angelegt und hierfür Zinssatz von mindestens 7,3 % erwirtschaftet hätte. Dieses Vorbringen reicht zur Begründung eines höheren Zinsanspruchs allerdings nicht aus. Nachdem der Beklagte dieses Vorbringen bestritten hat, wäre es Sache der Klägerin gewesen substantiiert wo und wie sie die vom Beklagten geschuldeten rückständigen Mietzinsen im einzelnen angelegt hätte.

Entsprechende Tatsachen hat die Klägerin allerdings nicht vorgetragen.

Dementsprechend konnte die Anschlußberufung keinen Erfolg haben.

IV.

Soweit die Klägerin in der Berufungsinstanz ihre Klage um 630 /36 DM erhöht hat, ist die Klage begründet. Der Klägerin steht ein weiterer Zahlungsanspruch gegen den Beklagten in Höhe von 630,36 DM zu. Der Beklagte hat unstreitig in den Monaten August 1993 bis Januar 1994 die Miete monatlich, um einen Betrag von 105,06 DM, insgesamt also um 630,36 DM gemindert. Der Beklagte war zur Minderung des Mietzinses allerdings -wie bereits ausgeführt -nicht berechtigt.

Der zuerkannte Zinsanspruch ergibt aus dem Gesichtspunkt des Schuldnerverzugs (§§ 286, 288 BGB).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97, 92 1 269 ZPO.

Streitwert für die Berufungsinstanz:

- bis 10. März 1994: 2.386,32 DM
- danach: 2.587,24 DM

A. B. C.