

Laut Protokoll
verkündet am 2017



Urkundsbeamtin/ter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Frankfurt am Main

Im Namen des Volkes

Im Rechtsstreit

XXX

Kläger,

g e g e n

XXX

Beklagte,

hat das Amtsgericht Frankfurt am Main - Abteilung 33 -

durch aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 2017 für Recht
erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 6.597,50
EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 14. Dezember
2016 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu 34%,
die Beklagte zu 66% zu tragen.
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von
110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig
vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Zahlungsansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis über Wohnraum.

Mit Vertrag vom 18.1.2013 (Bl. 8 ff. d.A.) mieteten die Kläger von der Beklagten eine im 5. Obergeschoss des Hauses Y in Frankfurt am Main (Innenstadt) gelegene 3-Zimmerwohnung ab 1.3.2014. Die monatliche Grundmiete betrug 1.267,42 EUR nebst Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 226,00 EUR. Die Wohnung befindet sich in einem seinerzeit neu errichteten Passivhaus. Spätestens am 04.11.2014 beschwerten sich die Kläger erstmals über kalte Zugluft in der Wohnung. Am 13.11.2014 stellte die von den Beklagten beauftragte Firma XXX eine nach ihren Worten extrem starke Luftzufuhr fest. Auch in der Folgezeit kam es zwischen den Parteien zu regelmäßiger Korrespondenz im Zuge von Beschwerden über vermeintliche Zugluft. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Bl. 4 f. d.A. verwiesen. Mit Schreiben vom 12.1.2015 (Bl. 24 d.A.) ließen die Kläger erklären, dass weitere Mietzahlungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleistet würden. Im Zuge dessen führten die Parteien im Jahre 2015 selbständiges Beweisverfahren vor dem Amtsgericht Frankfurt am Main (Az.: 33 H 15/15 (94)). Wegen des Ergebnisses wird auf das Gutachten des Sachverständigen XXX (Bl. 25 ff. d.A.) Bezug genommen. Das Mietverhältnis wurde einvernehmlich zum 31.7.2016 beendet. Die Wohnung wurde im ordnungsgemäßen Zustand am 27.07.2016 zurückgegeben.

Die Kläger behaupten, das Heizungssystem in der Wohnung funktioniere nicht ordnungsgemäß. Es würde zu kalten Zuglufteffekten in der Wohnung kommen. Dies würde das Wohn-/Arbeits- und Schlafzimmer betreffen. Ein Aufenthalt in den

33 C 1251/17 (76)

Räumen wäre jedenfalls zeitweise, überwiegend in den Wintermonaten und trotz eingestellter Fußbodenheizung unerträglich. Der Zuglufteffekt wäre verbunden mit einem subjektiven, dauerhaften Kälteempfinden. Die Kläger sind der Auffassung, eine Minderung der Miete um 20% wäre daher angemessen.

Die Parteien haben, soweit die Klägerin beantragt hat, die Beklagte zu verurteilen, Nachweis über die Anlage der von den Klägern geleisteten Mietkaution sowie der erwirtschafteten Kautionszinsen zu erteilen, in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Nunmehr beantragen die Kläger,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 5.700,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 14.12.2016 zu zahlen, sowie die Beklagte darüber hinaus zu verurteilen an die Kläger weitere 3.747,40 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 14.12.2016 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, es sei nicht festgestellt, wann, unter welchen Umständen, in welchem Umfang und in welchen Räumlichkeiten überhaupt im Einzelfall eine Zugluft tatsächlich entstanden sei, welche über die Schwelle einer mehr als unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung der Wohnungsnutzung hinausgehen würde. Die Beklagte meint, eine Minderung um 20% wäre jedenfalls dadurch unangemessen, dass die Beeinträch-

33 C 1251/17 (76)

tigungen im Sommer gar nicht aufgetreten wären. Die Beklagte ist der Auffassung, der Anspruch auf Rückzahlung sei noch nicht fällig.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist, soweit der Rechtsstreit nicht in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, teilweise begründet.

Den Klägern steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von insgesamt 6.597,50 EUR

In Höhe von 2.850,00 EUR folgt dieser Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Fall BGB. Die Beklagte hat dadurch, dass die Kläger für die von ihnen inne gehaltene Wohnung die Miete in vereinbarter Höhe entrichtet hat, obwohl diese mangelhaft war, etwas durch Leistung ohne Rechtsgrund erlangt.

Die Miete war in dem hier maßgebenden Zeitraum von Januar 2015 bis Juli 2017 um 10% gemindert. Die Wohnung war mit einem Mangel behaftet, der ihre Tauglichkeit zu dem vertraglich vereinbarten Zweck mehr als lediglich unerheblich beeinträchtigte, § 536 Abs. 1 BGB. In der Wohnung kam es aufgrund eines Baufehlers zum Auftreten von Zugluft.

33 C 1251/17 (76)

Das Gericht verkennt dabei zunächst nicht, dass Passivhäusern grundsätzlich und konstruktionsbedingt der Nachteil anhaftet, dass die vorgegebene Raumtemperatur in den jeweiligen Wohnungen nur zu einem sehr geringeren Maße verändert werden kann. Bei einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist darüber hinaus konstruktionsbedingt häufig, zumindest innerhalb eines gewissen Rahmens, mit Zugluft zu rechnen. Diese beiden Punkte stellen, mögen sie auch für die Mieter unangenehm sein, grundsätzlich keinen Mangel der Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, da sie natürliche Folge der Passivhausbauweise sind. Ein Mangel wäre gegebenenfalls anzunehmen, wenn seitens des Vermieters eines Passivhauses in dieser Hinsicht falsche Versprechungen gemacht wurden. Hiervon ist vorliegend jedoch nicht auszugehen, da in dem vorliegenden Mietvertrag lediglich auf die Fußbodenheizung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung hingewiesen wurde.

Vorliegend ist dennoch von einem Mangel der Wohnung auszugehen. Aufgrund des Ergebnisses des zuvor durchgeführten Beweissicherungsverfahrens steht es zur Überzeugung des Gerichts fest, dass das Auftreten von Zugluft in der hier maßgebenden Form jedenfalls aufgrund eines Bauausführungsfehlers über das erwartbare und damit hinzunehmende Maß hinausging. Den Ausführungen des Gutachters kann hierbei uneingeschränkt gefolgt werden. Die insoweit nachvollziehbaren und in sich schlüssigen Feststellungen anlässlich des Besichtigungstermins sind eindeutig. Demnach wird die Zuluft im Winter stets mit einer Untertemperatur eingeblasen. Die eingebauten Zuluftdurchlässe sind jedoch nicht geeignet, Zuluft mit Untertemperatur von der Decke in den Raum zugfrei einzubringen. Im Winter sind daher Kaltluftsträhne im Arbeits- und Schlafzimmer zu erwarten. Insbesondere im Arbeitszimmer entspricht die Zugluft im Winter bei weitem nicht den einschlägigen Behaglichkeitskriterien.

33 C 1251/17 (76)

Diese Mängel an der Lüftungsanlage wurden durch eine nicht korrekte Regulierung der Anlage und der Installation ungeeigneter Zuluftdurchlässe verursacht.

Das Gericht verkennt nicht, dass das Problem in der streitgegenständlichen Wohnung möglicherweise dadurch verstärkt wurde, dass andere Mieter in dem Haus die Zuluftdurchlässe in ihren Wohnungen eventuell verstopften, gegebenenfalls weil sie sich ebenfalls durch die Zugluft gestört führten. Dies würde jedoch nichts an der Mangelhaftigkeit der Wohnung selbst und das Minderungsrecht der Kläger ändern, da § 536 Abs. 1 BGB im Gegensatz zu § 536a Abs. 1 2. Var. BGB gerade kein Verschulden des Vermieters verlangt.

Die Höhe der Minderung ist mit ca. 10% durchgängig anzusetzen. Auch wenn die Auswirkungen des Mangels sich besonders im Winter gezeigt haben, liegt er doch ganzjährig vor. Eine von den Klägern beantragte Minderung um 20% wäre dagegen nicht angemessen, da die Zugluft nicht dazu führt, dass die Wohnung nur sehr eingeschränkt nutzbar wäre, sondern vor allem das subjektive Behaglichkeitsempfinden betrifft. Dazu sind außerhalb der kalten Jahreszeit keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten und eine gewisse Zugluft ist Passivhäusern konstruktionsbedingt zuzugestehen.

Ausgehend von der durch die Kläger angenommenen Minderung war diese letztlich zu halbieren, was rechnerisch den Betrag von 2.850,00 EUR ergibt.

In Höhe weiterer 3747,40 EUR ergibt sich der Anspruch aus § 535 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag der Parteien und der darin enthaltenen Sicherungsabrede.

33 C 1251/17 (76)

Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsache wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist verstrichen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf. Dem Vermieter ist demnach nach Beendigung des Mietvertrags eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb derer er sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will. Nach Ablauf dieser Frist wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung fällig. In der Praxis werden üblicherweise drei bis sechs Monate als angemessen angesehen, sofern keine besonderen Umstände vorliegen. Besondere Umstände hat die Beklagte nicht vorgetragen. Soweit die Beklagte sich auf eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung beruft, hätte diese nach Beendigung der Abrechnungsperiode jedenfalls schon vorliegen können. Mittlerweile sind seit der Beendigung des Mietverhältnisses schon zwölf Monate vergangen.

Der Zinsanspruch ist als Verzugsschaden begründet, §§ 286, 288 BGB.

Der geltend gemachte Zinsanspruch ist zunächst dahingehend auszulegen, dass nicht 5 % sondern fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz gefordert werden. Es wird erkennbar der gesetzliche Zinsfuß beansprucht.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1, 91 a Abs. 1 ZPO.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war über die Kosten auf Grundlage des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden.

33 C 1251/17 (76)

Dies führte zur Auferlegung dieses Kostenanteils auf die Kläger, da diese ohne die Mitteilung der erwirtschafteten Zinsen insoweit im Rechtsstreit aller Voraussicht nach unterlegen wären.

Der auf Auskunft gerichtete Antrag war unbegründet. Den Klägern stand ursprünglich ein Anspruch auf Abrechnung der Kautions- und Mitteilung der erwirtschafteten Zinsen zu, § 535 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag der Parteien. Denn Kläger haben den Kautionsbetrag selbst auf ein Konto eingezahlt. Informationen über Anlage und Verzinsung waren daher von Anfang an bekannt. Welche weitere Auskunft offen gewesen sein sollte und vorgerichtlich verweigert worden wäre, ist nicht nachvollziehbar. Die Kläger wussten selbst welchen Betrag sie zahlten, es wurde auch keine Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass die Kautionsanlage nicht ordnungsgemäß angelegt sein könnte.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziffer 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 10.002,26 EUR festgesetzt.

Unterschrift des Richters