

Aasfertigung  
**9 C 340/09**  
(Geschäftsnummer)



verkündet am 25.03.2010

\_\_\_\_\_, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

## Amtsgericht Strausberg

Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

\_\_\_\_\_

- Klägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Steffen Siewert,  
Am Markt 11,15345 Eggersdorf

\_\_\_\_\_

gegen

\_\_\_\_\_

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, 15344 Strausberg

\_\_\_\_\_

hat das Amtsgericht Strausberg auf die mündliche  
Verhandlung vom 25.03.2010 durch Richterin am  
Amtsgericht \_\_\_\_\_ für R e c h t erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 75,96 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz aus 4,67 € seit dem 05.06.2009, aus 12,19 € seit dem 04.07.2009, aus 40,10 € seit dem 05.08.2009 und aus 19,00 € seit dem 04.09.2009 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 28 %, die Beklagte zu 72 %.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gem. § 313 a ZPO abgesehen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

1.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung der noch offenen Restmiete für die Zeit vom 01.06.2009 bis 30.09.2009 i.H.v. insgesamt 75,96 € aus dem zwischen den Parteien am \_\_\_\_\_ zustande gekommenen Mietvertrag i.V.m. § 535 Abs. 2 BGB.

a. Unstreitig ist die Beklagte aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages verpflichtet, an die Klägerin bis 30.06.2009 eine monatliche Gesamtmiete von 637,44 € und seit dem 01.07.2009 eine monatliche Gesamtmiete von 641,00 € zu zahlen.

Die Zahlungspflicht der Beklagten hat sich, legt man das Vorbringen der Beklagten zugrunde, vom 01.06.2009 bis 27.07.2009 von Gesetzes wegen (§ 536 Abs. 1 BGB) um 5 % gemindert. - Unstreitig wies die Badewannenurandung jedenfalls seit dem 01.06.2009 Feuchtigkeitsschäden auf. Feuchtigkeitsschäden stellen einen Sachmangel dar, der zur Minderung der Miete berechtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Schäden vom Mieter schuldhaft verursacht worden sind. Nach dem Vortrag der Beklagten sind die Feuchtigkeitsschäden auf einen Baumangel zurückzuführen, nämlich darauf, dass die Badewannenurandung mit einem Kontergefälle versehen und die Silikonfuge nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden ist. Unter Berücksichtigung des Ausmaßes der Feuchtigkeitsschäden und des Schadensortes ist eine Minderungsquote von 5 % der Bruttomiete angemessen.

c. Zur Minderung berechtigt ist die Beklagte allerdings nur bis zum 27.07.2009. Die Minderungsbefugnis des Mieters ist nämlich ausgeschlossen, wenn dieser die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Mitwirkungshandlungen unterlässt; dies ist anzunehmen, wenn der Mieter einer Aufforderung zur Besichtigung des Mangels keine Folge leistet. - Hier hat die Klägerin mit Schreiben vom 02.07.2009 die Besichtigung des angezeigten Mangels durch einen Gutachter angekündigt und die Beklagte mit Schreiben vom 22.07.2009 unter Fristsetzung bis zum 27.07.2009 gebeten, drei Vorschläge für einen Besichtigungstermin zu unterbreiten. Die Beklagte hat innerhalb der gesetzten Frist keinen Besichtigungstermin vorgeschlagen. Sie ist damit ihrer Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen mit der Folge, dass sie ab dem 28.07.2009 mit Minderungsrechten ausgeschlossen ist.

Die Beklagte war demnach vom 01.06.2009 bis 30.06.2009 zur Minderung der Miete um 31,87 € und vom 01.07.2009 bis 27.07.2009 zur Minderung der Miete um 27,91 € berechtigt. Der Klägerin steht daher gegen die Beklagte für Juni 2009 eine Restmiete von 4,67 €, für Juli 2009 eine Restmiete von 12,19 €, für August 2009 eine Restmiete von 40,10 € und für September 2009 eine Restmiete von 19,00 €, insgesamt also ein Zahlungsanspruch von 74,96 € zu.

c. Der Zahlungsanspruch der Klägerin ist nicht gemäß § 389 BGB durch die Hilfsaufrechnung der Beklagten mit einer Gegenforderung i.H.v. 134,74 € erloschen. Denn der Beklagten steht gegen die Klägerin kein Zahlungsanspruch i.H.v. 134,74 € zu.

Ein in Betracht kommender Schadensersatzanspruch aus § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB scheidet bereits daran, dass sich die" Klägerin zum Zeitpunkt der Beseitigung des Mangels mit der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden nicht in Verzug befand. - Das vorprozessuale Zahlungsverhalten der Beklagten sowie deren an die Klägerin gerichtetes Schreiben vom 05.10.2009 lassen den Schluss zu, dass der Mangel Ende September 2009 behoben worden ist. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Klägerin mit der Beseitigung des Mangels jedoch nicht mehr in Verzug. Verzug ist zwar zunächst dadurch, dass die Klägerin den Mangel nicht innerhalb der von der Beklagten mit Schreiben vom 04.06.2009 gesetzten 4-Wochen-Frist beseitigt hat, eingetreten. Seit dem 28.07.2009 hat die Klägerin aber die Nichtbeseitigung des Mangels nicht mehr zu vertreten mit der Folge, dass sie sich seit diesem Zeitpunkt nicht mehr in Verzug befindet, vgl. § 286 Abs. 4 BGB. Denn die Beklagte hat die ihr zur Beseitigung des Mangels obliegende Mietwirkungshandlung nicht vorgenommen; sie hat sich nicht an die Klägerin gewandt und Terminsvorschläge für eine Besichtigung des Mangels unterbreitet.

Auch ein Schadensersatzanspruch aus § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt nicht in Betracht. Die - im Übrigen nicht erfolgte - umgehende Beseitigung der Schäden war nicht zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache erforderlich.

Die Beklagte kann den geltend gemachten Zahlungsanspruch auch nicht auf § 539 Abs. 1 BGB stützen. Denn Aufwendungen des Mieters zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache stellen regelmäßig keine notwendigen Verwendungen dar (Blank/ Börstinghaus. Miete, 3. Aufl., § 539, RNR. 11 m.w.N.).

2.

Die Zinsansprüche der Klägerin folgen aus §§ 286 Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB. 3.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 269 Abs. 3 Satz 2, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Streitwert: 209,70 € (134,74 € + Hilfsaufrechnung i. H. v. 59,78 €).