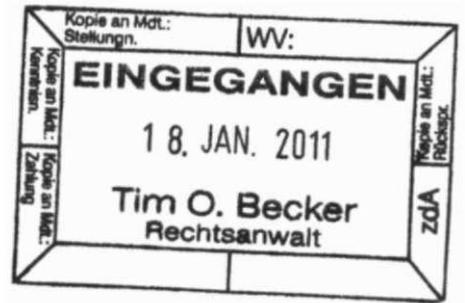


Amtsgericht Hamburg-Altona

Az.: 318C C 205/10



IM NAMEN DES VOLKES

- 1) - Kläger -
- 2) - Klägerin -
- 3) - Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 3:

Rechtsanwälte

gegen

N GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte

Prozessbevollmächtigten

Rechtsanwalt Tim Oliver **Becker**, Rahlstedter Straße 73, 22149 Hamburg, Gz.: 677/10

wegen Forderung

erlässt das Amtsgericht Hamburg-Altona durch die Richterin am Amtsgericht Dauck auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 13.12.2010 folgendes

Urteil

- 1) Die Klage wird abgewiesen.
- 2) Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

3) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, es sei denn die Beklagte leistet zuvor Sicherheit in gleicher Höhe.

Tatbestand

Die Parteien verband seit dem 1.9.2005 ein Mietvertrag über eine Büroetage im ersten Stock in der Lxxxxxxxstraße 6 in 2xxxx Hamburg. Die Kläger, als Vermieter, machen mit der Klage restliche Mietzinsansprüche im Zeitraum von April bis Juli 2010 geltend.

Bereits mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 23.3.2010 (Anlage K6 = Bl. 47 d.A.), auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, veräußerten die Kläger das Mietobjekt an die Axxxx GmbH. Mit Erklärung vom 10.11.2010 (Anlage K8 = Bl. 81 d.A.) ermächtigte die Axxxx GmbH den Kläger dazu, im Zeitraum vom 1.4.2010 bis 31.12.2010 gegenüber der Beklagten entstandene Mietansprüche im eigenen Namen geltend zu machen. Mit gleicher Erklärung trat die Axxxx-GmbH vorsorglich etwaige Ansprüche an die Kläger ab.

Dem streitgegenständlichen Mietverhältnis liegt der als Anlage K1 (Bl. 6ff. d.A.) vorgelegte Mietvertrag vom 11.8.2005 zugrunde. Die zuletzt zu zahlende Miete betrug 2.449,02 € monatlich.

§ 11 Abs. 3 des Mietvertrages bestimmt:

" Der Vermieter verpflichtet sich während der mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungsanlage und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser), soweit diese mitvermietet sind."

§ 27 des Mietvertrages lautet:

"Die vier in den Mieträumen vorhandenen Klimageräte und die Küchengeräte können vom Mieter benutzt werden. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten für die Instandhaltung und Wartung zu übernehmen."

Im April 2010 wies die Beklagte die Klägerin auf Probleme mit der Klimaanlage hin, woraufhin diese am 29.4.2010 von der Fa. Kxxxxxxx überprüft wurde. Es wurde festgestellt, dass der Kompressor aufgrund von Kältemittelmangel defekt sei (a. Anlage K4 = Bl. 21 d.a.). Mit Schreiben vom 2.6.2010 (vorgelegt als Anlage K2 = Bl. 18 d.A.) forderte die Beklagte die Klägerin vergeblich unter Fristsetzung von 10 Tagen auf, den Mangel der Klimaanlage zu beseitigen. Sie kündigte zugleich die Ersatzvornahme an. Nach Ablauf der Frist beauftragte die Beklagte die Fa. Kxxxxxxx mit der Mangelbeseitigung. Diese tauschte daraufhin das defekte Gerät gegen ein anderes Gerät aus. Hierfür stellte sie der Beklagten ausweislich der Anlage B3 = Bl. 33 d.A.) 1450,39 € netto in Rechnung.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 28.6.2010 erklärte die Beklagte die Aufrechnung dieses Betrages mit der Julimiete.

Die Beklagte hatte bereits zuvor die Miete wegen eines Wasserschadens und Setzrissen in der Wand gemindert, und zwar im April 2010 um 367,35 € im Mai 2010 um 734,71 € und im Juni 2010 um 220,41 €.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte sei weder zur Mietminderung berechtigt, noch habe die Klägerin die Kosten für die Instandsetzung der Klimaanlage zu tragen. Die Klimaanlage sei nicht Teil des Mietvertrages. Zudem wäre der Defekt nicht aufgetreten, wenn die Beklagte die ihr obliegende Wartung in den gebotenen Abständen eingehalten hätte. Außerdem sei die Reparaturpflicht auf die Beklagte übertragen worden.

Die Klägerin beantragte zunächst, die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger zu 1. bis 3. 2.449,02 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %punkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.7.2010 nebst vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 148,33 € zu zahlen.

In der mündlichen Verhandlung einigten sich die Parteien darauf, dass die Beklagte berechtigt ist, die Miete wegen des Wasserschadens und der Setzrisse von Mai 2010 bis Dezember 2010 in Höhe von 15 % der Miete zu mindern. In Höhe des 1450,39 € übersteigenden Betrages erklärten die Parteien den Rechtsstreit daraufhin übereinstimmend für erledigt.

Die Kläger beantragen daher zuletzt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 1.450,39 nebst Zinsen in Höhe von 5 %punkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.7.2010 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, den Klägern fehle es bereits an der Prozessführungsbefugnis, da - angesichts der Tatsache, dass die Kläger erst im laufenden Prozess zur Prozessführung im eigenen Namen ermächtigt worden seien - ein Fall der gewillkürten Prozessstandschaft vorliege. Zudem seien die Kläger wegen der Veräußerung des Mietobjekts nicht aktiv legitimiert. Sie hätten lediglich eine Verwalterstellung inne, aus der keine eigene Klagbefugnis resultiere.

In der Sache stehe der Beklagten gegenüber den Klägern für den Austausch des Klimagerätes ein Aufwendungsersatzanspruch aus § 536a Abs. 2 lit a) BGB in Höhe von 1.450,39 € zu, mit dem sie wirksam gegen die Julimiete aufgerechnet habe. In § 27 des Mietvertrages habe sich die Beklagte lediglich dazu verpflichtet die Kosten der Wartung zu übernehmen, nicht aber dazu die Wartung eigenständig durchführen zu lassen. Den Defekt der Klimaanlage habe die Beklagte daher nicht zu verantworten.

Hinsichtlich des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, in der Sache aber ohne Erfolg.

I. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist der Kläger spätestens aufgrund der am 10.11.2010 erteilten Ermächtigung zur Klage im eigenen Namen berechtigt. Ein Fall der gewillkürten Prozessstandschaft liegt nicht vor, da der Kläger aufgrund § V des notariellen Kaufvertrags vom 23.3.2010 jedenfalls ein wirtschaftliches Eigeninteresse an dem Ausgang des Rechtsstreits hat.

II. Die Klage ist in der Sache jedoch ohne Erfolg.

Die Frage, ob die Kläger hinsichtlich der Julimiete aktivlegitimiert sind, kann dahinstehen, da ein Anspruch auf Zahlung der Restmiete in Höhe von 1.450,39 € nicht besteht. Ein etwaig in dieser Höhe bestehender Restanspruch der Kläger aus § 535 Abs 2 BGB ggf. i.V.m. 398 BGB ist durch Aufrechnung nach § 389 BGB erloschen. Die geltend gemachten Nebenansprüche entfallen mit dem Hauptanspruch.

Die Beklagte hatte ihrerseits einen Anspruch auf Erstattung von 1.450,39 € aus § 536a Abs. Nr. 1 BGB, mit dem sie wirksam gegen den Mietanspruch der Kläger aufgerechnet hat. Die dagegen erhobenen Einwände der Kläger gehen ins Leere. Die Klimageräte sind als wesentliche Bestandteile der Mieträume - immerhin sind sie nach den Angaben der Parteien im Termin zur mündlichen Verhandlung fest mit diesen verbunden (eingebaut) - ebenso wie etwa Heizungen, Sanitärinstallationen etc. auch Bestandteil des Mietvertrages. Die Formulierung in § 27 des Mietvertrages. "Die Klimageräte können mitgenutzt werden", ändert hieran nichts. Dies gilt umso mehr, als § 27 des Mietvertrages auch eine Vereinbarung bezüglich der Wartungs- und Instandhaltungskosten enthält, die nicht erforderlich wäre, wenn die Klimageräte nicht mitvermietet worden wären.

Der Ausfall der Klimaanlage stellt daher einen Mangel der Mietsache dar, für dessen Beseitigung grundsätzlich die Kläger als Vermieter einzustehen haben. Die Verpflichtung zum Austausch des Klimagerätes haben die Kläger auch nicht wirksam auf die Beklagte übertragen. Auf § 27 des Mietvertrages können sich die Kläger nicht berufen, da dieser seinem Wortlaut nach lediglich eine Kostenübernahme regelt, die Verpflichtung geeignete Maßnahmen zur Instandhaltung zu treffen demnach bei den Klägern als Vermieter verbleibt. Auch aus § 11 Abs.3 des Mietvertrages, mit der grundsätzlich die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf die Beklagte übertragen worden ist, folgt keine solche Verpflichtung der Beklagten. Denn die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung endet dort, wo die Sache irreparabel beschädigt ist, so dass eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung nicht mehr möglich ist (vgl. OLG Hamm NJW-RR 1993, 1229). Für eine Ersatzbeschaffung hat demnach auch in Fällen in denen die Instandhaltung- und Instandsetzungspflicht auf die Mieter übertragen worden ist, der Vermieter einzustehen. Da die Kläger ihrer diesbezüglichen Verpflichtung nicht binnen der gesetzten Frist nachgekommen sind, befanden sie sich mit der Mängelbeseitigung im Verzug.

Hinsichtlich der Kosten der von ihr durchgeführten Ersatzvornahme hat die Beklagte daher einen Aufwendungsersatzanspruch nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB. Dem Anspruch steht die Kostenregelung von § 27 des Mietvertrages nicht entgegen, da es sich nach dem oben gesagten bei

der Ersatzbeschaffung nicht um ein Instandhaltungsmaßnahme handelt. Die Kläger können dem Aufwendungsersatzanspruch der Beklagten auch nicht die mangelhafte Wartung des Geräts entgegenhalten. Zwar hat der Mieter, der die Pflicht zur Instandhaltung übernimmt, Schäden, die aus einer mangelhaften Wartung resultieren, selbst zu tragen, sofern es sich nicht um Mängel handelt deren Ursache außerhalb der Risikosphäre des Mieters liegt (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 538 Rnr. 25). Der Beklagten ist jedoch recht zu geben, dass sie vorliegend nicht die Verpflichtung zur Wartung sondern lediglich die Verpflichtung übernommen hat, die Kosten der Wartung zu tragen. Für eine fehlerhafte oder nicht erfolgte Wartung sind die Kläger daher selber verantwortlich.

Nach alledem ist der restliche Mietanspruch der Kläger durch Aufrechnung erloschen.

III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 91a, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits auch hinsichtlich des für erledigt erklärten Teils zu tragen. Die Entscheidung hierüber erfolgt gemäß § 91a ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes. Dies führt vorliegend dazu den Klägern insofern die Kosten aufzuerlegen. Denn angesichts des unstreitig bestehenden Manges - in der mündlichen Verhandlung räumte der Kläger zu 3) ein, dass es in einem der sieben Zimmer durch die Decke tropfte - war die Beklagte zur Minderung in nicht unerheblicher Höhe berechtigt. Angesichts des damit einhergehenden - und zum Zeitpunkt der Erledigterklärung noch bestehenden - Zurückbehaltungsrechts, welches von Amts wegen zu berücksichtigen ist, erscheint die vorgenommene Minderung auch der Höhe nach angemessen, so dass die Kläger voraussichtlich auch insofern im Rechtsstreit unterlegen wären.

Dauck
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 13.01.2011

Brandenburg, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle