

Amtsgericht Neukölln

Az.: 14 C 75/20



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1)
- Klägerin zu 1) -
- 2)
- Kläger zu 2) -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwälte

gegen

- 1)
- Beklagte zu 1) -
- 2)
- Beklagte zu 2) -
- 3)
- Beklagter zu 3) -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Neukölln durch den Richter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 01.07.2021 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf EUR 2.021,06 festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über das Bestehen von Minderungsansprüchen der Kläger als Mieter gegen die beklagte Partei als Vermieter.

Die Kläger schlossen unter dem 14.03.2011 einen Mietvertrag über die Wohnung in Berlin, Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung war die vertreten durch die Hausverwaltung. Das Mietverhältnis bestand vom 01.04.2011 bis zum 31.08.2018. Der vereinbarte Mietzins betrug im streitgegenständlichen Zeitraum EUR 878,71 monatlich einschließlich kalter und warmer Betriebskosten.

Für das Grundstück Neukölln, sind unter Blattnr. des Grundbuchs als Eigentümer eingetragen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 02.11.2017, adressiert an die ..., forderten die hiesigen Prozessbevollmächtigten der Kläger zur Beseitigung des folgenden Mangels auf: „an den Holzrahmen undichte und zugige Fenster sowie klirrende Fensterscheiben in dem 1. links am Flur (Treppenhaus VH) sowie 1. rechts am Flur (Treppenhaus HH) gelegenen Zimmer“. Für den Nachweis der Beauftragung eines Fachunternehmens wurde eine Frist bis zum 15.11.2017 gesetzt. Außerdem wurde mit Blick auf eine noch zu bestimmende Minderungsquote angekündigt, dass die Zahlung der Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt werde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das anwaltliche Schreiben vom 02.11.2017 (Bl. 19 f. d.A.) verwiesen.

Im November 2017 nahm der von der beklagten Partei als Zeuge benannte Meister für Holztechnik, die Fenster der Wohn- und Schlafräume in der streitgegenständlichen Wohnung in Augenschein.

Mit Datum vom 09.12.2017 erstellte ... eine Rechnung über EUR 119,00, in welcher folgende Posten für die „Ausführung: 09.11./27.11.2017“ aufgelistet sind:

„- Kinderzimmertür gang- und schließbar machen, Schließblech feilen

- Schlafzimmer: Fensterflügel gang- und schließbar machen, hobeln, Baskylstange feilen, Flügel auf Schließung überprüfen

- Wohnzimmer: Baskylstange richten, Balkonfenster und -tür auf Schließung überprüfen

Die in der Wohnung befindlichen Kastendoppelfenster befinden sich in einem ordnungsgemäßen Zustand, auch in Hinblick auf Schließung und Dichtigkeit.“

In der Zeit vom 15.02.2018 bis zum 15.04.2018 fanden in der Nachbarwohnung der streitgegenständlichen Wohnung Renovierungsarbeiten statt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 06.03.2018, adressiert an ..., forderten die hiesigen Prozessbevollmächtigten der Kläger zur Beseitigung des folgenden Mangels auf: „Baulärm aus der Nachbarwohnung beginnend am 15.02.2018“. Für den Nachweis der Beauftragung eines Fachunternehmens wurde eine Frist bis zum 20.03.2018 gesetzt. Auch insoweit wurde mit Blick auf eine noch zu bestimmende Minderungsquote angekündigt, dass die Zahlung der Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt werde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das anwaltliche Schreiben vom 06.03.2018 (Bl. 21 d.A.) verwiesen.

Für das Wochenende 24./25.03.2018 buchten die Kläger einen Aufenthalt im „Hotel ...“ in

Die Kläger behaupten, dass die Wohnung in der Zeit vom 02.11.2017 bis zum Ende des Mietverhältnisses am 31.08.2018 mangelhaft gewesen sei. Die Fenster in dem ersten links vom Flur (Treppenhaus VH) und dem ersten rechts vom Flur (Treppenhaus HH) gelegenen Zimmer der Wohnung seien undicht, zugig und nicht mehr ausreichend im Holzrahmen befestigt gewesen, sodass die Fenster bei entsprechenden Windbewegungen draußen oder beim Türschließen oder -öffnen innerhalb der Wohnung ständig geklirrt hätten. Bei niedrigen Außentemperaturen sei in diesen Zimmern der Wärmeverlust und die Zugigkeit deutlich zu spüren gewesen.

Ein Handwerker habe zwar eine Inaugenscheinnahme, jedoch keine Reparaturen vorgenommen, die die Undichtigkeit und mangelnde Befestigung der Fenster im Holzrahmen behoben hätten. Lediglich das Klirren der Fenster sei beseitigt worden, indem mit einem Hobel ein wenig Holz abgetragen worden ist. Die Dichtigkeit der Fenster sei aber weder überprüft worden, noch sei eine Mängelbeseitigung unternommen worden. Zudem habe nach der Inaugenscheinnahme konstatiert, hinsichtlich der Dichtigkeit und Zugigkeit bzw. Schließung der Fensterflügel könne „man gar nichts machen“, und dass er empfehlen würde, Dichtungen in die Fensterrahmen einzukleben. Auf einen telefonischen Hinweis des „Klägers“ gegenüber dem „Beklagten“ hierzu habe „der Beklagte“ jedoch nur gemeint, dass die Kläger diese Reparaturen vornehmen könnten, allerdings auf eigene Kosten und unter Vornahme der Beseitigung bei Auszug.

Die Kläger behaupten des Weiteren, dass die Fenster der streitgegenständlichen Wohnung während der gesamten Mietzeit der Kläger kein einziges Mal kontrolliert oder gewartet worden seien. Trotz mehrfacher Hinweise auf die Mangelhaftigkeit der Fenster hätten die Beklagten nur einmal, nämlich im November 2017, reagiert und dabei sei keine Reparatur der Undichtigkeit und Schließbarkeit erfolgt.

Die Kläger behaupten außerdem, dass die Beklagten in der Zeit vom 15.02.2018 bis zum 15.04.2018 die direkt neben der ehemaligen Wohnung der Kläger gelegene Wohnung grundsaniert und umgebaut hätten. Es seien dort Schlitzarbeiten in den Wänden für eine

Verlegung der Elektroinstallation und auch von Zu- und Ableitungen für die Zentralheizung durchgeführt, Wände, Decken und Fußböden lautstark bearbeitet und abgeschliffen worden, sowie Arbeiten an den Fenstern durchgeführt worden. Dies habe zu erheblichen Beeinträchtigungen wegen Lärm, Schmutz und Staub werktäglich von etwa 7:00 Uhr bis abends 17:00 Uhr, manchmal auch samstags geführt. Es seien in dem vorstehenden Zeitraum an jedem Tag Geräuschbelästigungen durch Hämmern, Bohren und Sägen zu beklagen gewesen. Diese hätten teilweise bis 22:15 Uhr angedauert. Auch sei an Samstagen gearbeitet worden, an denen es zu den genau selben störenden Geräuschen gekommen sei wie an Werktagen. Zudem sei an mindestens vier Tagen der Dielenboden angeschliffen und lackiert worden. Allein das Schleifen sei über zwei Tage zu vernehmen gewesen und der Gestank, der durch das Lackieren des Dielenbodens verursacht worden sei, sei allein vier Tage wahrzunehmen und an den ersten beiden Tagen so stark gewesen, dass die Kläger es in der Wohnung nicht ausgehalten hätten und stattdessen über das Wochenende in ein Hotel gezogen seien. In diesen Tagen sei ein ungestörtes Wohnen in der Wohnung der Kläger nicht möglich gewesen. Der beißende Gestank habe Kopfschmerzen und Übelkeitsgefühle verursacht.

Die Kläger sind der Auffassung, dass für die von ihr behaupteten Mängel an den Fenstern eine Minderungsquote in Höhe von 15 % für die Zeit vom 02.11.2017 bis zum 31.08.2018 (d.h. EUR 131,81 monatlich, somit EUR 1.318,10) sowie für die behaupteten Beeinträchtigungen wegen der Grundsanierung der Nachbarwohnung eine weitere Minderungsquote in Höhe von 40 % in der Zeit vom 15.02.2018 bis zum 15.04.2018 (d.h. EUR 351,48 monatlich, somit EUR 702,96) angemessen sei.

Die Kläger haben Beweis für ihre Behauptungen durch „Zeugnis“ von, mithin der Klägerin zu 1), angeboten.

Die Kläger behaupten des Weiteren, die Beklagte mit Schreiben vom 14.03.2019 zur Zahlung der Klageforderung bis zum 28.03.2019 aufgefordert zu haben, sodass sich die Beklagte seit dem 29.03.2019 in Verzug befunden habe.

In der Klageschrift vom 09.06.2020 ist die beklagte Partei zunächst als „..., vertreten durch“ bezeichnet worden. Mit Schriftsatz vom 19.10.2020 haben die Kläger die Korrektur des Passivrubrums wie folgt beantragt: „.....“. Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 01.07.2021 haben die Kläger die Klage auf die „persönlich haftenden Gesellschafter“ erweitert und die Beklagten zu 1) konkretisiert: „....“.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger EUR 2.021,06 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 29.03.2019 zu bezahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, dass in der Zeit vom 02.11.2017 bis 31.08.2018 kein Mangel an den streitgegenständlichen Fenstern vorgelegen habe. Sie tragen hierzu vor, dass der als Zeuge benannte ... nach der Inaugenscheinnahme Wartungsarbeiten an den Fenstern vorgenommen habe. Die Arbeiten seien am 09.11.2017 und am 27.11.2017 durchgeführt worden und wären noch früher durchgeführt worden, wenn die Kläger nicht im Urlaub gewesen wären. Nach Ausführung der Wartungsarbeiten habe ... gegenüber den Beklagten bestätigt, dass die in der Wohnung befindlichen Kastendoppelfenster sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden würden, auch im Hinblick auf die Schließung und Dichtigkeit der Fensterflügel. Eine Mitteilung seitens der Klagepartei, dass die Arbeiten nicht erfolgreich gewesen sein sollen, habe es nicht gegeben. Die Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung hätten die Fenster in der streitgegenständlichen Wohnung regelmäßig kontrollieren und warten lassen. Auch nach einer entsprechenden Mangelanzeige durch die Kläger seien die Vermieter sofort tätig geworden und hätten mit der Überprüfung einen Fachmann beauftragt. Dieser sei jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass jedenfalls ab dem 27.11.2017 an den von den Klägern benannten Fenstern keine Mängel vorhanden gewesen seien.

Die Beklagten tragen des Weiteren vor, dass es sich bei den in den Zimmern der streitgegenständlichen Wohnung vorhandenen Fenstern nach Auffassung von Baufachleuten um die „optimalsten Fenster eines Wohngebäudes, um Kastendoppelfenster“ handle. Diese würden ein bestmögliches Raumklima garantieren. Das Einkleben von Dichtungen wäre demgegenüber keine Reparatur-, sondern allenfalls eine Modernisierungsmaßnahme, die mit dem vorliegenden Sachverhalt nichts zu tun habe.

Darüber hinaus tragen die Beklagten vor, dass die Flügel der Doppelkastenfenster durch den Mieter unsachgemäß und rücksichtslos behandelt worden seien, was im Juli 2017 zu einem Riss des Glases des rechten inneren Fensterflügels im Kinderzimmer geführt habe. Eine Reparatur sei unmittelbar auf Veranlassung der Beklagten erfolgt.

Mit Blick auf die Renovierungsarbeiten in der Nachbarwohnung vom 15.02.2018 bis 15.04.2018 behaupten die Beklagten, dass weder eine Grundsanierung noch ein Umbau stattgefunden habe. Im Zusammenhang mit den erforderlichen Renovierungsarbeiten seien auch Teile der Elektroinstallation erneuert worden. Es sei lediglich zwei Tage lang der Dielenboden angeschliffen und lackiert worden. Des Weiteren seien lediglich drei Tage lang die Holzdoppelkastenfenster in beiden Zimmern gegen Kunststofffenster ausgetauscht worden. Im Flur seien die Elektroleitungen in einem Kabelkanal auf Putz gesetzt worden. Die Beklagten hätten die Flurdecke abhängen lassen, um die Leitungen nicht sichtbar zu machen. Tapeten seien entfernt und Bohrlöcher geschlossen worden.

Anschließend seien die Wände und Decken in der Wohnung weiß gemalert worden. Es sei nur an verschiedenen Tagen und somit nicht den gesamten Zeitraum durchgängig und auch nicht an jedem Tag gearbeitet worden. Wenn überhaupt an Samstagen gearbeitet worden sei, dann sei dies ohne eine Geräuschentwicklung geschehen, denn es sei dann nur gemalert oder Silikonverfugungen durchgeführt worden. Für die letztgenannte Behauptung haben die Beklagten ein entsprechendes Schreiben des als Zeugen benannten Handwerkers vom 21.08.2020 vorgelegt (für weitere Einzelheiten des Schreibens wird auf Bl. 46 d.A. verwiesen). Zudem hätten sich keine anderen Mieter im Hause über die Renovierungsarbeiten beschwert.

Am 01.07.2021 fand die mündliche Verhandlung vor dem erkennenden Gericht statt. Der Beklagtenvertreter erklärte in diesem Zuge, dass die richtige Bezeichnung der beklagten Partei „.....“ laute. Das Gericht wies unter anderem darauf hin, dass das Gericht für den Fall eines Beweisbeschlusses primär die Vernehmung der beklagtenseits benannten Zeugen ... und beabsichtigen würde und dass der Beweisantritt der Klägerseite unzulässig sein dürfte, da die Klägerin zu 1) als Zeugin benannt worden ist.

Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 01.07.2021 haben die Kläger vorgetragen, dass bei der Renovierung der Nachbarwohnung der Lack „UNO Poyurethan-Siegel“ mit „extrem flüchtigen Stoffen“ verstrichen worden sei, sodass in der Wohnung der Kläger ein beißender chemischer Geruch wahrnehmbar gewesen sei, der letztendlich zur Beendigung des Mietverhältnisses der Parteien geführt habe. Hierdurch sei es zu derart hohen Konzentrationen in der Wohnung der Kläger gekommen, dass ein Aufenthalt dort zu Wohnzwecken unmöglich gewesen sei, und zwar am 09.03.2018 bis 19:30 Uhr, am 12.03.2018 bis 19:00 Uhr, am 14.03.2018 und 15.03.2018 jeweils bis 19:50 Uhr sowie am 19.03.2018 und am 20.03.2018 jeweils bis 19:00 Uhr. Für die fehlende Zulässigkeit des Einsatzes dieses Lackes haben die Kläger Beweis durch Sachverständigengutachten angeboten.

Aus Anlass der Klageerweiterung ist der beklagten Partei der Schriftsatz der Klagepartei vom 01.07.2021 nebst Klageschrift und Klageerwiderung zugestellt worden. Die beklagte Partei erhielt Gelegenheit zur Stellungnahme zu diesem Schriftsatz. Die beklagte Partei hat mit Schriftsatz vom 16.07.2021 den Vortrag der Kläger im Einzelnen bestritten und weiterhin Klageabweisung beantragt.

Ergänzend wird zum weiteren Sach- und Streitstand auf den schriftsätzlichen Vortrag der Parteien und das Sitzungsprotokoll vom 01.07.2021 verwiesen.

Entscheidungsgründe

I. Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Die Klage ist gemäß § 264 Nr. 2 ZPO gegen die Beklagten zu 2. und 3. als Gesellschafter der Beklagten zu 1. erweitert worden. Es liegt somit ein Fall der subjektiven Klagehäufung vor, §§ 59, 60, 260 ZPO.

Es war infolge der Klageerweiterung nicht erneut in die mündliche Verhandlung einzutreten. Denn die Beklagten zu 2. und 3., bei denen es sich bezüglich des identischen Streitgegenstands lediglich um die Gesellschafter der Beklagten zu 1. handelt, sind durch den in der mündlichen Verhandlung anwesenden Prozessbevollmächtigten der Beklagten zu 1. vertreten. Zudem ist die Klage vollumfänglich als unbegründet abzuweisen gewesen, sodass eine erneute mündliche Verhandlung mit Blick auf das rechtliche Gehör der Beklagten zu 2. und 3. nicht erforderlich gewesen ist.

Hinzu tritt, dass die Klageabweisung bereits auf Basis der bereits durchgeführten mündlichen Verhandlung vollumfänglich erfolgen konnte, § 128 ZPO.

2. Die Klage ist jedoch unbegründet.

a) Die Kläger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 536 BGB. Ansprüche gegen die Beklagten bestehen schon dem Grunde nach aus keinem Rechtsgrund, sodass es auf Rechtsfragen der Durchgriffshaftung gegen die Beklagten zu 2. und 3. nicht ankommt.

aa) Die Mietzahlungen der Kläger an die Beklagte zu 1. in Höhe von EUR 878,71 monatlich erfolgten nicht ohne Rechtsgrund gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB. Der Rechtsgrund ist in dem am 14.03.2011 abgeschlossenen Mietvertrag in Verbindung mit § 535 Abs. 2 BGB zu sehen.

(1) Dem daraus folgenden Zahlungsanspruch steht keine Mietminderung gemäß § 536 BGB entgegen. Die Miete war in ihrer Gebrauchstauglichkeit im streitgegenständlichen Zeitraum nicht gemäß § 536 Abs. 1 BGB beeinträchtigt.

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein Mangel der Mietsache ist gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht.

Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich vorrangig nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten getroffen werden können. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung können dabei auch Umstände sein, die – als sogen. Umweltfehler – von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken, wie etwa Immissionen.

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben, § 242 BGB, nach der Verkehrsanschauung bestimmt (vgl. BGH, Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14, juris-Rn. 18; Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 152/12, juris-Rn. 8, m.w.N.; LG Berlin, Urt. v. 23.01.2019 - 65 S 170/18).

Umstände, die den Rückschluss zuließen, die Parteien hätten bei Abschluss des Mietvertrages hinsichtlich künftiger Belästigungen durch Renovierungsarbeiten in dem streitgegenständlichen Gebäude den zur Zeit des Vertragsschlusses bestehenden Zustand für die gesamte Dauer des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrages als unverändert bestehen bleibend vereinbart, tragen die Kläger weder vor noch sind sie sonst ersichtlich. Eine solche Vereinbarung kann ohne entsprechenden, hier gänzlich fehlenden Vortrag nicht unterstellt werden. Auch hinsichtlich der Fenster ist nichts für eine explizite Vereinbarung der Beschaffenheit und Konkretisierung der Mangelfreiheit ersichtlich.

Auch eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung liegt nicht vor. Denn auch eine wenigstens stillschweigend getroffene Vereinbarung würde zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraussetzen. Zur konkludent getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung wird ein Umstand nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont, §§ 133, 157 BGB, erkennen musste, dass der Mieter diesen Umstand als maßgebliches Beschaffenheitskriterium ansieht und der Vermieter dem zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung der (klagenden) Mieter genügt für die Annahme einer konkludenten Vereinbarung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist (vgl. BGH, Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14, juris-Rn. 20; Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 152/12, juris-Rn. 10; Urt. v. 23.09.2009 – VIII ZR 300/08, juris-Rn. 14).

Da Parteiabreden zur Beschaffenheit fehlen, bestimmt sich der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben, § 242 BGB, nach der Verkehrsanschauung (vgl. BGH, Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14; Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 152/12). Dieser Maßstab stellt dabei sicher, dass einem Vertragspartner – wie auch sonst – mit Vertragsschluss nicht die Haftung für jedes allgemeine (Lebens-)Risiko auferlegt wird. Im Wohnraummietrecht kann nichts anderes gelten, dies schon deshalb nicht, weil es in besonderem Maße auf die angemessene Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen beider Parteien des Wohnraummietvertrages ausgerichtet ist und diese in ein ausgewogenes Verhältnis bringt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, juris-Rn. 28; zum Vorstehenden insgesamt: LG Berlin, Urt. v. 23.01.2019 - 65 S 170/18).

(2) Unter Zugrundelegung der vorstehenden Ausführungen stellen die von den Klägern behaupteten Mängel an einigen Fenstern in der streitgegenständlichen Wohnung keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar.

Dabei geht das Gericht im Grundsatz davon aus, dass - gerade bei Holz-Kastendoppelfenstern - eine komplett luftdichte Verschiebung nicht geschuldet, mitunter sogar kontraproduktiv, ist. Auch ist es grundsätzlich nicht als zur Minderung berechtigender Mangel anzusehen, wenn bei (älteren) Holz-Kastendoppelfenstern ein gewisses Spiel vorhanden ist. Es kommt maßgeblich darauf an, ob die Gebrauchstauglichkeit der Fenster ihrer wesentlichen Funktion nach beeinträchtigt ist, wozu das Abhalten von Niederschlag, Feuchtigkeit und Witterung von außen sowie - insbesondere während kälterer Jahreszeiten - die Wärmeisolierung gehören und wobei u.a. auch das Alter des Gebäudes zu berücksichtigen ist. Mängel kommen demnach insbesondere dann in Betracht, wenn kein ausreichender Schutz z.B. gegen Schlagregen - bzw. allgemeiner: das Eindringen von Feuchtigkeit von außen - gegeben ist oder die Zugluft zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen der vertragsgemäßen Nutzbarkeit der Wohnung durch die Mieter führt.

Das Vorliegen von Mängeln nach den vorstehenden Maßstäben haben die Kläger nicht hinreichend substantiiert vorgetragen. Die Kläger tragen vor, dass die Fenster undicht, zugig und nicht mehr ausreichend im Holzrahmen befestigt gewesen seien, sodass die Fenster geklirrt hätten. Außerdem sei bei niedrigen Außentemperaturen der Wärmeverlust und die Zugigkeit deutlich zu spüren gewesen.

Insoweit ist bereits festzustellen, dass das Klirren von Fenstern grundsätzlich nicht geeignet ist, einen Mangel darzustellen. Eine gewisse Geräusentwicklung bei Windbewegungen als solche geht nicht mit einer spürbaren Gebrauchsbeeinträchtigung im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB einher. Dies könnte allenfalls dann anders zu beurteilen sein, wenn die Geräusentwicklung so stark wäre, dass eine zeitgemäße vertragskonforme Nutzung der Wohnung, insbesondere zur Nachtzeit, nicht möglich bzw. beeinträchtigt ist. Dafür ist jedoch nichts vorgetragen oder ersichtlich. Zudem haben die Kläger im Laufe des Verfahrens zugestanden, dass das Klirren bereits im November 2017 durch beseitigt worden ist.

Auch ein gewisser Wärmeverlust und eine gewisse Zugigkeit als solche berechtigten noch nicht zur Mietminderung gemäß § 536 Abs. 1 BGB. Dem klägerischen Vortrag müsste vielmehr zu entnehmen sein, dass und in welchem Maße der Wärmeverlust so stark und die Zuglufterscheinungen so spürbar gewesen seien, dass eine zeitgemäße vertragskonforme Nutzung der Wohnung beeinträchtigt wird. Die Kläger haben jedoch nicht vorgetragen, inwieweit Wärmeverlust und Zugluft konkret zu spürbaren Beeinträchtigungen geführt hätten. Sie haben lediglich vorgetragen, dass Wärmeverlust und Zugigkeit deutlich zu spüren gewesen seien. Auch liegt kein ergänzender Vortrag zum eventuellen Vorhandensein und der Größe von Spalten, Rissen oder ähnlichem vor, der insoweit hinreichend konkrete Rückschlüsse erlauben würde. Auf dieser Basis wird das Gericht, selbst unter Berücksichtigung des durch § 287 ZPO eingeräumten Spielraumes, nicht in die Lage versetzt, eine der behaupteten Beeinträchtigung entsprechende Minderungsquote zu bestimmen.

Hinzu kommt, dass die Kläger den Mangel für den gesamten Zeitraum vom 02.11.2017 bis 31.08.2018 geltend machen und eine einheitliche Minderungsquote von 15 % verlangen, wohingegen zumindest für die wärmeren Jahreszeiten eine Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit durch Wärmeverlust entweder ausgeschlossen ist (so anzunehmen in den Sommermonaten) oder allenfalls in geringfügigerem Maße auftreten dürfte (so anzunehmen im Frühling und Herbst).

Außerdem haben die Kläger nicht konkret dazu vorgetragen, um welche Art von Zimmern in der Wohnung es sich handelt und wie diese genutzt werden. Es wurde lediglich vorgetragen, dass es sich um die Fenster in dem ersten links vom Flur (Treppenhaus VH) gelegenen Zimmer und dem ersten rechts vom Flur (Treppenhaus HH) gelegenen Zimmer handele. Für die Bestimmung einer Minderungsquote wäre auch insoweit konkreterer Vortrag erforderlich gewesen.

Die Substantiierungsanforderungen an den klägerischen Vortrag sind bei alledem auch an dem Grad der Substantiierung der beklagten Partei zu messen. Spätestens nachdem die beklagte Partei die Rechnung des Zeugen vom 09.12.2017 vorgelegt hatte, in der es u.a. hieß: *„Die in der Wohnung befindlichen Kastendoppelfenster befinden sich in einem ordnungsgemäßen Zustand, auch in Hinblick auf Schließung und Dichtigkeit.“*, hätte konkreterer Vortrag zu den vorstehenden Aspekten erfolgen müssen.

Aus Sicht des Gerichts wird der vorstehende Befund, wonach schon auf Basis des nicht hinreichend substantiierten klägerischen Vortrags kein zur Minderung berechtigender Mangel vorliegt, durch die Rechnung vom 09.12.2017 nicht entkräftet, sondern - im Gegenteil - sogar bekräftigt. So sind lediglich Gesamtkosten von EUR 119,00 und ein überschaubarer Umfang von Arbeiten zu konstatieren, die allenfalls teilweise auf die streitgegenständlichen Fenster entfallen sind. Zudem wird der ordnungsgemäße Zustand der Kastendoppelfenster bescheinigt. Es spricht somit nichts dafür, dass die Holz-Kastendoppelfenster in den zwei Zimmern der streitgegenständlichen Wohnung Mängel aufwiesen, die die von den Klägern begehrte oder überhaupt eine Minderung rechtfertigen. Zu berücksichtigen war dabei mit Blick auf die angegebenen Reparaturdaten (09.11.2017 und 29.11.2017), dass die beklagte Partei vorgetragen hat, dass die Reparaturen schnellstmöglich erfolgten und nur durch den Urlaub der Kläger verzögert wurden. Die Kläger sind dem nicht entgegengetreten.

Zu alledem tritt hinzu, dass die Kläger ihre Behauptungen nicht unter ein zulässiges Beweisangebot gestellt haben und somit - ungeachtet der vorstehenden Aspekte der Darlegungslast - beweisfällig geblieben sind. So haben die Kläger durchgehend für sämtliche Behauptungen bezüglich der Fenster Beweis nur durch Zeugnis von angeboten. Dabei handelt es sich jedoch um die Klägerin zu 1). Zeuge kann hingegen nur sein, wer nicht als Partei vernommen werden kann, §§ 445 ff. ZPO (Damrau/Weinland, in: MüKo ZPO, 6. Aufl. 2020, § 373 ZPO Rn. 9; Huber, in: Musielak/Voit, ZPO 18. Aufl. 2021, § 373 ZPO Rn. 6). Folglich wäre allenfalls eine Vernehmung der Klägerin zu 1) als Partei in Betracht gekommen.

Eine Parteivernehmung sieht die ZPO indes grundsätzlich nur im Wege der Vernehmung des Gegners unter den Voraussetzungen des § 445 Abs. 1 ZPO vor. Die Kläger haben vorliegend allerdings nicht Beweis durch Vernehmung der Beklagten angetreten. Auch ein Fall des § 447 ZPO liegt nicht vor, weil kein Antrag auf Vernehmung der beweispflichtigen Klagepartei gestellt wurde und kein Einverständnis der beklagten Partei vorliegt. Denkbar wäre zwar grundsätzlich eine Vernehmung von Amts wegen gemäß § 448 ZPO. Allerdings ist ausweislich dieser Norm, welche die Subsidiarität der Parteivernehmung als Beweismittel in einer besonderen Ausprägung zum Ausdruck bringt (s. Schreiber, in MüKo ZPO, 6. Aufl. 2020, § 448 ZPO Rn. 2), erforderlich, dass das Ergebnis der Verhandlungen und einer etwaigen Beweisaufnahme nicht ausreicht, um die Überzeugung des Gerichts von der Wahrheit oder Unwahrheit einer zu erweisenden Tatsache zu begründen. An diesen Voraussetzungen fehlt es vorliegend bereits deshalb, weil die Kläger für die beweisbedürftigen Tatsachen auch anderweitig Beweis hätten antreten können, insbesondere durch Sachverständigengutachten oder Vernehmung von Zeugen. Bezüglich Letzterem wäre u.a. auch die Vernehmung der beklagtenseits benannten Zeugen in Betracht gekommen; diese stehen auch nicht erkennbar im Lager der Beklagten. Tritt eine Partei einen ihr zumutbaren Zeugenbeweis nicht an, so liegt keine Beweisnot vor und ist für die Parteivernehmung von Amts wegen kein Raum (so z.B. BGH, Urt. v. 26.03.1997 - IV ZR 91/96; Urt. v. 12.12.2019 - III ZR 198/18; OLG Koblenz, Urt. v. 26.01.2001 - 10 U 258/00).

(3) Auch die von den Klägern behaupteten Mängel mit Blick auf die - als solche unstrittigen - Renovierungsarbeiten in der streitgegenständlichen Wohnung in der Zeit vom 15.02.2018 bis 15.04.2018 stellen keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar.

Insoweit ist zwar festzustellen, dass der Vortrag der Kläger grundsätzlich substantiierter als bezüglich der behaupteten Mängel an den Fenstern ist. Allerdings ist auch der Vortrag bezüglich der konkreten Lärmauswirkungen einschließlich Zeitpunkten bzw. Zeiträumen, Art der Arbeiten und Intensität der Beeinträchtigungen nicht hinreichend substantiiert, um eine zur Minderung berechtigende Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit gemäß § 536 Abs. 1 BGB feststellen zu können.

Denn dem Vortrag der Kläger zufolge lässt sich nicht hinreichend differenzieren, wann welche Arbeiten durchgeführt worden sein sollen bzw. wann welche konkreten Beeinträchtigungen bestanden haben sollen. So wird vorgetragen, dass es im Zeitraum vom 15.02.2018 bis 15.04.2018 an jedem Tag Geräuschbelastungen durch Hämmern, Bohren und Sägen gegeben habe. Nachdem die beklagte Partei konkret vorgetragen und durch ein Schreiben des Handwerkers vom 21.08.2020 zum Teil noch weiter substantiiert hat, dass (I) an Samstagen nur geräuschlose Arbeiten vorgenommen worden seien, dass (II) lediglich zwei Tage lang der Dielenboden abgeschliffen und lackiert worden ist, (III) lediglich drei Tage lang die Holzkastendoppelfenster in beiden Zimmern der Nachbarwohnung gegen Kunststofffenster ausgetauscht worden seien, (IV) im Flur die Elektroleitungen in einem Kabelkanal auf Putz gesetzt worden seien, (V) die Flurdecke zum Verdecken der Leitungen abgehängt worden sei, (VI) Tapeten entfernt und Bohrlöcher geschlossen worden seien und (VII) anschließend die

Wände und Decken weiß gemalert worden seien, hätten die Kläger deutlich substantiierter vortragen müssen, wann, wie oft und in welcher Intensität es zu welchen Geräusch-, Geruchs- und Schmutzbelastungen gekommen sein soll. Das Gericht verkennt dabei nicht den Maßstab, den die Rechtsprechung bei der Darlegung von Mängeln durch die Mieterseite anlegt. Jedoch hängt es vom Einzelfall, insbesondere von der Art der geltend gemachten Mängel und dem Grad der Konkretheit des Vortrags der Vermieterseite ab, welche Anforderungen an einen substantiierten Vortrag der Mieterseite zu stellen sind. Daran gemessen ist der Vortrag der Kläger ganz überwiegend bereits nicht substantiiert genug, soweit die Beeinträchtigungen weitgehend pauschal in gleicher Weise für den gesamten zweimonatigen Zeitraum behauptet werden. Durchgehend gleichbleibende - oder jedenfalls in etwa gleichbleibende - Beeinträchtigungen über den Zeitraum von zwei Monaten hält das Gericht sowohl angesichts des Vortrags der Beklagten als auch nach allgemeiner Lebenserfahrung für fernliegend.

Eine gewisse Ausnahme hinsichtlich des Substantiierungsgrades bildet insoweit der Vortrag zu den Dielenarbeiten. Die Kläger tragen hierzu vor, dass an mindestens vier Tagen der Dielenboden angeschliffen und lackiert worden sei und dass allein das Schleifen über zwei Tage zu vernehmen gewesen sei. Der Gestank, der durch das Lackieren des Dielenbodens verursacht worden sei, sei allein vier Tage wahrzunehmen und an den ersten beiden Tagen so stark gewesen, dass die Kläger es in der Wohnung nicht ausgehalten hätten und stattdessen über das Wochenende 24./25.03.2018 in ein Hotel hätten ziehen müssen. In diesen Tagen sei ein ungestörtes Wohnen in der Wohnung der Kläger nicht möglich gewesen. Der beißende Gestank habe Kopfschmerzen und Übelkeitsgefühle verursacht. Das Gericht hält jedoch auch diesen Vortrag nicht für hinreichend substantiiert. Dies zum einen, weil er nicht frei von Widersprüchen ist. So wurde ein Beleg für die Hotelbuchung am Wochenende 24./25.03.2018 vorgelegt. Die Buchung sei laut den Klägern wegen des beißenden Gestanks in der streitgegenständlichen Wohnung ausgelöst worden. Im Schriftsatz vom 01.07.2021 wurden hingegen als Zeiträume der Unbewohnbarkeit der Wohnung der 09.03.2018 bis 19:30 Uhr, der 12.03.2018 bis 19:00 Uhr, der 14.03.2018 und der 15.03.2018 jeweils bis 19:50 Uhr sowie der 19.03.2018 und der 20.03.2018 jeweils bis 19:00 Uhr genannt. Das Wochenende 24./25.03.2018 fehlt hier. Zudem bleibt offen und bekräftigt das Fehlen hinreichender Substantiierung, wo sich die Kläger an den übrigen Tagen aufgehalten haben wollen, wenn die Wohnung tatsächlich unbewohnbar gewesen wäre. Außerdem steht der jüngste Vortrag im Widerspruch zu dem vorherigen Vortrag, wonach der Gestank vier Tage lang wahrzunehmen gewesen sei und an den ersten beiden Tagen zu einer Unbewohnbarkeit der streitgegenständlichen Wohnung geführt hätte. Auch geht das Gericht davon aus, dass eine Hotelbuchung ausschließlich für ein Wochenende - also nicht unter der Woche - in einem über 90 km entfernten Hotel nicht als Indiz für die Unbewohnbarkeit der streitgegenständlichen Wohnung zu werten ist.

Bei alledem ist auch zu berücksichtigen, dass mit Sanierungsarbeiten an Gebäuden, die keine Neubauten sind, in gewissem Umfang gerechnet werden muss.

Dem Vortrag der Kläger lässt sich nicht entnehmen, dass ein insoweit hinzunehmendes Maß vorliegend überschritten worden ist. Anders als in anderen in der Rechtsprechung entschiedenen Fallkonstellationen lagen im vorliegenden Fall auch nicht unstrittig so umfangreiche Maßnahmen vor, die zwangsläufig mit deutlichen Lärm- oder Schmutzeinwirkungen verbunden sind, so etwa die Anbringung einer Wärmedämmung, der Einbau eines Fahrstuhls, Umbauarbeiten am Dachstuhl und Aufbau eines Baugerüsts in/an demselben Gebäude (LG Berlin, Urt. v. 22.09.2016, 63 S 126/06), oder die Kernsanierung von unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden (mit Öffnung der Fassaden, Anbau von Balkonen, Gebäudeaufstockung, Öffnung und Neubau der Dächer, Errichtung von Dachterrassen und Anbau eines Außenaufzugs - LG Berlin, Urt. 26.09.2013, 67 S 251/13). Anders als in diesen und anderen, ähnlich gelagerten Fällen, liegt es auf Basis des Vortrags der Klägerin und des unstrittigen Sachverhalts gerade nicht auf der Hand, dass (Geräusch-, Schmutz- und Geruchs-)Beeinträchtigungen vorlagen, die mit Blick auf ihre Dauer, Häufigkeit und Intensität eine Beeinträchtigung im Sinne von § 536 BGB darstellen.

Ebenfalls zu berücksichtigen, mit Blick auf das Vorstehende aber nicht mehr entscheidend, ist aus Sicht des Gerichts der Grundgedanke der §§ 555a, 555d BGB, deren Abs. 1 jeweils eine Duldungspflicht vorsehen. Diese Regelungen sprechen ebenfalls dafür, dass im vorliegenden Fall substantiierterer Vortrag erforderlich gewesen wäre, um von einer Minderung wegen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auszugehen. Denn der Vermieter soll bei der Durchführung von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht wegen jeder (potentiellen oder geringfügigen) Beeinträchtigung der Mieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet sein oder eines Teils seines Mietzahlungsanspruches verlustig gehen. Dafür spricht auch der mit Wirkung zum 01.05.2013 eingeführte § 536 Abs. 1a BGB, der vorsieht, dass im Falle von Maßnahmen, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dienen, eine Minderung der Tauglichkeit für die Dauer von drei Monaten außer Betracht bleibt, was jedenfalls mit Blick auf den Austausch der Fenster in der Nachbarwohnung anzunehmen wäre.

Im Übrigen gilt das zum Beweisantritt der Kläger hinsichtlich der Fenster unter (2) Gesagte entsprechend: Die Kläger haben für Ihre Behauptungen kein zulässiges Beweismittel angeboten. Der Sachverständigenbeweis in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 01.07.2021 bezieht sich lediglich auf das Fehlen der Erlaubnis des Lackes „UNO Poyurethan-Siegel“ in Innenräumen ohne Schutzmaßnahmen, nicht hingegen auf dessen Einsatz als solchen oder die Auswirkungen eines Einsatzes auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache im vorliegenden Fall.

bb) Vor dem Hintergrund des unter aa) Ausgeführten kommt es nicht darauf an, ob der Anspruch der Kläger zudem gemäß § 814 BGB insoweit ausgeschlossen ist, als für den Zeitraum vom 15.02.2018 bis 15.04.2019 die Rückzahlung wegen einer Minderung für andere behauptete Mängel als Baulärm verlangt wird. Denn in dem anwaltlichen Schreiben vom 06.03.2018 wird lediglich „Baulärm aus der Nachbarwohnung“ als Mangel benannt, sodass der erklärte Vorbehalt auch als ausdrücklich darauf beschränkt anzusehen sein könnte.

Mit Blick darauf, dass jedoch bereits die Voraussetzungen des § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nicht vorliegen, kommt es auf diese Frage im Rahmen von § 814 BGB nicht entscheidend an.

b) Da die geltend gemachte Hauptforderung nicht besteht, haben die Kläger auch keinen Anspruch auf die daraus geltend gemachten Zinsen.

II. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708, 713 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Straße 77/79
12043 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt

werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.



Verkündet am 22.07.2021

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle