

Titel:

Anforderungen an den Wohnstandard einer Mietwohnung

Normenkette:

BGB § 307, § 535 Abs. 1 S. 2, § 536 Abs. 1, § 812

Leitsätze:

1. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. (Rn. 221) (redaktioneller Leitsatz)
2. Zwar kann auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung jedenfalls einen Mindeststandard verlangen, der ein zeitgemäßes Wohnung ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt. Diese Grundsätze zu den Mindestanforderungen an die Elektroinstallation ist aber nicht ohne weiteres auf jedes Beschaffenheitsmerkmal einer Wohnung übertragbar und rechtfertigt es insbesondere nicht, unter Berufung auf angebliche Grundsätze eines „zeitgemäßen Wohnens“ die vertragsgemäße Beschaffenheit der Wohnung hinsichtlich eines Beschaffenheitsmerkmals, über die die Parteien keine konkreten Vereinbarungen getroffen haben, durch die Bestimmungen abstraktgenereller „Eckpunkte“ eines unter allen Umständen zu gewährleistenden Wohnverhaltens festzulegen. (Rn. 223) (redaktioneller Leitsatz)
3. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Erforderlich ist, dass in den Mieträumen die sogenannte Behaglichkeitstemperatur erreicht wird. Diese beträgt in den hauptsächlich benutzten Räumen 20 - 22 °C und in den Nebenräumen 18 - 20 °C. (Rn. 363 – 366) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Klausel, die den Mieter mit der Wartung einer Gastherme belastet, verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB, denn zum einen hat der Mieter hier nicht die Möglichkeit einer günstigen Selbstvornahme. Vor allem aber birgt die Verletzung der Wartungspflicht ein hohes Schadensrisiko, etwa wenn der Einrichtungsgegenstand Schaden nimmt oder gar eine Fehlfunktion einen Schaden am Gebäude verursacht. Der Vermieter muss daher für die Wartung selbst sorgen. Sein pekuniäres Interesse wird aber über die Möglichkeit gewahrt, Wartungskosten im Rahmen von § 556 BGB auf den Mieter umzulegen. (Rn. 402) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnraummiete, Mangel, Minderung, Wohnung, vertragsgemäßer Gebrauch, Wohnnutzung, Mängelrüge, Rückforderungsanspruch

Fundstellen:

LSK 2020, 23569

BeckRS 2020, 23569

ZMR 2020, 764

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die zuviel gezahlte Miete in Höhe von 725,19 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 15.03.2017 an die Kläger zu erstatten.
2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, folgende Mängel in der Wohnung der Kläger in der A1. Straße 13, 3. Stock, 8.0639 München, gemäß dem Urteil beigefügten Grundrissplan zu beseitigen:
 - a) verzogene Zimmertüren:
 - in der Speisekammer (SPKAM.H),
 - im Badezimmer(K)

-im Abstellraum = Arbeitszimmer/Büro (ABSTELL L);

b) nicht erreichbare Mindesttemperatur von 20°C bei Außentemperaturen von bis zu -16°C

-im Wohnzimmer,

-in beiden Kinderzimmern

-in der Küche

- im Badezimmer

3. Es wird festgestellt, dass die Kläger nicht verpflichtet sind, einmal pro Jahr die Gastherme für Heizung - und Warmwasserversorgung fachmännisch warten zu lassen.

4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger gesamtschuldnerisch 90% und die Beklagten gesamtschuldnerisch 10% zu tragen.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beide Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.000 € (Beklagte) bzw. 12.000 € (Kläger) abwenden, wenn nicht die jeweilige Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 28.963 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren zuletzt von den Beklagten die Rückzahlung überzahlter Mieten auf Grund Minderung in Höhe von 7.794,36 € für den Zeitraum vom 11.04.2015 bzw. 13.01.2016 bzw. 02.05.2016 bis zum 28.02.2017 sowie die Beseitigung verschiedener Mängel der Mietsache, die Feststellung, dass die Kläger nicht verpflichtet sind, eine Gastherme einmal jährlich fachmännisch warten zu lassen, und die Feststellung, dass eine Mieterhöhung zum 01.08.2015 auf 1.450,00 € netto unwirksam ist, sowie die Erstattung von Aufwendungen für ein WC und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

2

Der Antrag auf Beseitigung von Mängeln an der Fassade und am Balkongitter wurde übereinstimmend für erledigt erklärt.

3

Der Antrag auf Feststellung, dass die Kläger aufgrund von Mängeln berechtigt sind, die Bruttowarmmiete rückwirkend ab dem 11.04.2015 um mindestens 30% zu mindern, und der Antrag, die Beklagten nach Feststellung der Höhe der Minderung zu verpflichten, in der Zeit vom 01.04.2016 bis zur Rechtskraft des Urteils zu viel entrichtete Miete zurückzuzahlen, wurden abgeändert in einen Antrag auf Rückzahlung überzahlter Mieten, wie er oben aufgeführt ist.

4

Zunächst wurde die Klage gegen die Erbengemeinschaft, noch vor Zustellung der Klageschrift jedoch gegen die drei Mitglieder der Erbengemeinschaft persönlich gerichtet.

5

Die Kläger mieteten mit Vertrag vom 10.07.2007 von den Beklagten ab dem 01.08.2007 eine 4,5 - Zimmer-Wohnung im Anwesen in der A1. straße 13 in M.. Das Gebäude wurde ca. 1900/1910 errichtet.

6

Die Kläger zahlen hierfür seit dem 01.08.2015 eine Bruttomiete in Höhe von 1.615 € (1.450 € netto kalt zzgl. 165,00 € Nebenkosten - Vorauszahlungen). In der Zeit von April bis einschließlich Dezember 2016 haben die Kläger von dieser Bruttomiete monatlich jeweils 20%, d.h. 323 €, gemindert.

7

Am 31.07.2007 wurde gemeinsam ein Übergabeprotokoll unterzeichnet, in dem u.a. festgehalten wurde, dass von den Vermietern in der Küche, im Speiseraum, in der Diele und in einem kleinen Raum neben dem Bad ein neuer Laminatboden verlegt sowie im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im Kinderzimmer der vorhandene Parkettboden abgeschliffen und versiegelt wird.

8

Weiter verpflichteten sich die Vermieter u.a., folgende Mängel auf ihre Kosten zu beheben:

„Fenster werden abgedichtet und auf Verschleißbarkeit, ebenso Türen, geprüft“ ...

„3 Türschwellen werden befestigt“

...

„Balkon-Außentüre wird neu gestrichen“.

9

Die Mieter verpflichteten sich, sämtliche Malerarbeiten in der Wohnung zu übernehmen.

10

Mit Schreiben vom 04.08.2007 (K 15/B 2, Bl. 194) teilten die Kläger der Hausverwaltung der Beklagten unter dem Betreff „Auswechslung der Toilette und Waschbecken“ mit:

„wie mit Ihnen klärend besprochen, werden wir die Toilette inkl. Toilettendeckel, als auch das Waschbecken im Bad in unserer oben genannten Wohnung auf unsere Kosten aus Hygienischen und altersbedingten Gründen auswechseln und Gleichsam entsorgen.“

11

Der weitere Text: „Über eine event. anfallende Ablöse wird zwischen den Parteien gegebenenfalls bei Auszug verhandelt.“ ist durchgestrichen. Daneben ist handschriftlich vermerkt: „gestrichen“. Dies ist unterzeichnet. Darunter befindet sich ein Stempelaufdruck der Immobilienverwaltung Artur K2. mit einer Unterschrift vom 08.08.07 unter dem Text: „Zur Kenntnis genommen und einverstanden“. Das Wort „einverstanden“ ist ebenfalls durchgestrichen und an die dortige Stelle handschriftlich eingefügt: „aktenkundig gemacht“.

12

Mit Schreiben vom 29.05.2015 forderten die Beklagten die Kläger auf, einer Mieterhöhung auf 1.500 € Grundmiete ab dem 01.08.2015 - festgelegt für 3 Jahre - zuzustimmen.

13

Mit E-Mail vom 27.07.2015 teilte der Hausverwalter Herr K2. dem Kläger mit, dass der mit der Erstellung eines Kostenvoranschlages beauftragte Schreiner Herr M2. geäußert habe, dass eine Reparatur der beiden Fensterflügel nicht mehr möglich sei. Die Balkontüren seien schreinermäßig überarbeitet und bestmöglich abgedichtet worden. Neue Balkontüren seien nicht zugesichert worden.

14

Mit E-Mail vom 02.08.2015 teilte der Hausverwalter dem Kläger mit, dass das Bürofenster laut Schreinermeister Mundt nicht mehr reparabel sei, da es alt und völlig verfault sei. Herr L. wolle noch ein zweites Kostenangebot einholen.

15

Mit Schreiben vom 16.08.2015 teilte der Kläger mit, dass er bereit wäre, der begehrten Mieterhöhung ab 01.08.2015 zuzustimmen, wenn die Beklagten bestimmte Mängel bis zum 01.11.2015 beheben würden.

16

Die Beklagten, vertreten durch Herrn E2., teilten hierauf mit E-Mail vom 25.08.2015 mit, dass im Wege einer gütlichen Einigung in Betracht käme, die Mieterhöhung gestaffelt auf 4 Jahre vorzunehmen, d.h. pro Jahr um 50 € zu erhöhen, bis 150 € erreicht sind. Diese Mieterhöhung sollte unabhängig von den Mietmängeln gelten. Die Beklagten würden sich jedoch so schnell wie möglich um die Beseitigung folgender Mängel kümmern:

- Erneuerung / Austausch Balkontür - Zimmer zur A1.str.

- Erneuerung / Austausch Fenster - Arbeitszimmer & Toilette (da zusammenhängend)
- Erneuerung / Austausch Laminatboden - Eingangsbereich / Tür, zum Wohnzimmer.

17

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass beabsichtigt ist, in den nächsten zwei/drei Jahren Renovierungsarbeiten durchzuführen. Die Kosten einer Fassadenrenovierung würden nicht auf die Mieter umgelegt werden.

18

Mit E-Mail vom 26.08.2015 teilte der Kläger mit, dass eine Mieterhöhung verteilt auf 5 Jahre in Betracht käme. Dazu müsste jedoch eine verbindliche Zusage der Mängelbeseitigung erfolgen. Dabei bezog er sich auf Mängel an der Balkontür und am Laminat. Die Balkontür in Lauras Kinderzimmer (Zimmer zur A1.str.) sei undicht und es ziehe. Auch die Balkontür in der Küche sei seit dem Einzug undicht und es ziehe. Ebenso müssten die Mängel am Laminat und am Bürofenster behoben werden.

19

Mit Schreiben vom gleichen Tag teilten die Beklagten mit, dass sie sich - wie besprochen - um die Mängelbeseitigung kümmern würden. Die Arbeiten sollten möglichst vor dem Winter erledigt sein. Ihr Angebot zur Mieterhöhung sei 100 € auf 4 Jahre.

20

Mit „Einverständniserklärung“ vom 13.10.2015 stimmten die Kläger folgender Mieterhöhung zu: ... „Anhebung des Grundmietzinses um EUR 100,-“ ... „von bislang EUR 1.350,- (alter Mietzins) auf nunmehr EUR 1.450,- (neuer Mietzins) monatlich mit Wirkung ab dem 01.08.2015“ „Neue Gesamtmiete ab 01.08.2015“ EUR 1.6155.-“ Die Beklagten, vertreten durch den Hausverwalter K2., stimmten dieser Mieterhöhung ebenfalls ausdrücklich mit Erklärung vom 14.10.2015 zu (K 29, Bl. 216).

21

Mit E-Mail vom 13.01.2016 (K 12, Bl. 56/57) teilte der Kläger dem damaligen Hausverwalter, Herrn K2., mit: „Mietzahlung erfolgt seit mindestens Oktober 2015 bzw. Datum Einzug nur vorbehaltlich, da seit ca. 8 Jahren (Einzug) bestehende Mängel nicht in dem schriftlich vereinbarten und zugesagten Zeitraum behoben wurden“. Wir bitten mit Frist bis spätestens den 31.01.2016 die von Ihnen uns zugesagte Mängelbeseitigung durchführen zu lassen. Dabei handelt es sich um:

Austausch Fenster - Büro & Toilette

Reparatur / Austausch Balkontür - Kinder Zimmer zur Aldringenstr auf Grund von Schimmel und Vermoderung

Reparatur / Austausch Balkontür - Küche auf Grund von Schimmelspuren, Vermoderung und einen kompletten Verzug

Reparatur Laminatboden im Gang vor Eingangsbereich, im Bereich zum Wohnzimmer, im Gang hinter zur Küche, in der Küche

22

Mit Schreiben der damaligen Rechtsanwältin der Kläger vom 02.03.2016 (K 102, Bl. 357 ff.) wurden u.a. Mängel an sämtlichen Fenstern und Balkontüren, am Laminatboden, an den Türschwellen, am Umfeld der neuen Therme, an Fugen und Fliesen im Bad, an Fassade und Balkongeländer, alten Stromleitungen und an Zimmertüren und -rahmen gerügt und ein Termin zur Besichtigung der Mängel für den 11.03.2016 vorgeschlagen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, „dass unsere Mandantschaft seit längerem nur noch unter dem Vorbehalt einer angemessenen Mietminderung bezahlt und wir insofern beauftragt sind, nach erfolgter Mängelbeseitigung die zu viel bezahlte Miete zurückzufordern.“

23

In den Monaten April 2016 bis einschließlich Dezember 2016 minderten die Kläger die Bruttomiete um monatlich 20% (323 €).

24

Einen für den 06.07.2016 vereinbarten Mangelbeseitigungstermin sagte der Kläger zu 2) wegen Erkrankung kurzfristig ab.

25

Mit E-Mail vom 15.07.2016 (K 21, Bl. 202) bat die Klägervvertreterin daher „um einen neuen Terminvorschlag für die angekündigte Mängelbeseitigung“.

26

Mit Schreiben vom 20.07.2016 (K 22, Bl. 105) schrieb die Klägervvertreterin an Herrn K. nochmals: „in o.g. Angelegenheit möchten wir Sie namens und im Auftrag unserer Mandantschaft bitten, mit unserer Partei einen neuen Termin zur Mängelbeseitigung zu vereinbaren und abzustimmen.“

27

Mit Schreiben vom 21.07.2016 (K 22, Bl. 203) erklärte die Klägervvertreterin gegenüber Herrn K.: „in o.g. Angelegenheit setzen wir Ihnen namens und im Auftrag unserer Mandantschaft eine letzte Frist bis Freitag, den 22.07.2016, 16 Uhr, um unserer Mandantschaft schriftlich Terminvorschläge zu der bekannten Mängelbeseitigung und dem Fensteraustausch durch die Schreinerei Mundt oder einer anderen Schreinerei und einem weiteren Handwerker zukommen zu lassen.“

28

Mit Schriftsatz vom 16.08.2016 erhoben die Kläger Klage gegen ihre Vermieter auf Feststellung, dass sie zu einer 30%-igen Minderung berechtigt sind, auf Rückzahlung überzahlter Mieten wegen Minderung und auf Mängelbeseitigung.

29

Mit Schreiben vom 15.11.2016 (K 19, Bl. 198) teilte die Prozessbevollmächtigte der Kläger dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit, dass zwar im September 2016 die Fenster im Arbeitszimmer sowie in der Toilette ausgewechselt wurden, aber nach wie vor die anderen Fenster und Türen mangelhaft seien. Beide Balkontüren und deren Fensterteile sowie das Fenster in der Kammer seien vermodert, verschimmelt und verzogen. Die Fenster im Schlafzimmer, Kinderzimmer und im Wohnzimmer würden alle ziehen und auch hier platze der Fensterkitt ab.

30

Auch die anderen gerügten Mängel (Badezimmer, WC, abgesenkter Fußboden, Laminat, Elektrik, Türschwellen, Therme) würden nach wie vor bestehen.

31

An der Fassade seien erneut Stücke herausgebrochen.

32

Der Boden in den Zimmern senke sich weiter ab, besonders massiv im Schlafzimmer. Nunmehr müssten fast doppelt so viele Keile wie zuvor eingesetzt werden. Sogar den Bürodrehstuhl müssten sie nun mit Unterlegscheiben ausgleichen.

33

Die Kläger forderten die Beklagten erneut zur Mängelbeseitigung auf und wiesen darauf hin: „Eine - rückwirkende - diesbezügliche Mietminderung bleibt ausdrücklich vorbehalten.“

34

Mit E-Mail vom Montag, dem 28.11.2016 (K 24, Bl. 207), teilten die Kläger dem Hausverwalter mit, dass die Kläger nur noch am Mittwoch, dem 30.11.2016 zur Verfügung stünden, in der Zeit vom 01.12.2016 bis zum 11.01.2017 nicht mehr. Ausnahmsweise würden sie aber noch für den Handwerker der Gegenseite einen Termin am Donnerstag, den 01.12.2016, gewähren.

35

Mit E-Mail vom 29.11.2016 (K 25, Bl. 208) sagte die Klägerin den Termin vom 01.12.2016 mit der Begründung ab, dass der Kläger seit ein paar Stunden im Krankenhaus liege.

36

Mit Schreiben vom 09.01.2017 (K 112, Bl. 392) rügte der Kläger gegenüber dem Hausverwalter, dass die neue Therme eine zu niedrige Heizleistung aufweise.

37

Bei eingestellten 21° C könnten maximal 19 °C erreicht werden.

38

Im Juni/Juli 2017 wurde die Außenfassade ausgebessert und gestrichen sowie die Balkone und Geländer geschliffen und gestrichen. Zudem wurden alle Fenster und Balkontüren außen abgeschliffen und neu gestrichen sowie teilweise der Fensterkitt erneuert.

39

Die Kläger tragen vor, dass die Klage aus folgenden Gründen zuzusprechen sei:

I. Mietminderung wegen Mängel / Anspruch auf Mängelbeseitigung

40

Die Beklagten seien zu einer Rückzahlung überzahlter Mieten wegen Mietminderung auf Grund Mängeln wie folgt verpflichtet:

- Fenster und Türen vom 13.01.2016 bis 14.09.2016: 15% aus 1.615 € = 1.945,81 €

vom 15.09.2016 bis 28.02.2017: 10% aus 1.615 € = 888,25 €

- Silikonfugen Bad vom 13.01.2016 bis 28.02.2017: 5% aus 1.615 € = 1.096,64 €

- Laminatboden vom 11.04.2015 bis 28.02.2017: 10% aus 1.615 € = 3.816,78 €

- Parkettboden vom 13.01.2016 bis 28.02.2017: 5% aus 1.615 € = 1.096,63 €

- Elektrik vom 02.05.2016 bis 28.02.2017: 5% aus 1.615 € = 807,50 €

- Putz Fassade vom 13.01.2016 bis 28.02.2017: 5% aus 1.615 € = 1.049,75 € Minderung insgesamt:
10.701,36 €

abzüglich bereits durchgeführter Minderung von 04/16 bis 12/16: 20% aus 1615 € = 2.907,00 €

Klageforderung: 7.794,36 €.

41

Wegen der Mängel hätten sich die Kläger bereits mit Schreiben vom 11.04.2015 eine Mietminderung vorbehalten. Ein weiterer Vorbehalt sei mit Schreiben vom 13.01.2016 erklärt worden.

42

Bei der Minderung der Bruttomiete um 20% in der Zeit von 01.04.2016 bis einschließlich Dezember 2016 hätten die Kläger sich eine darüberhinausgehende Minderung vorbehalten. Seit Januar 2017 erfolge die Mietzahlung ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

43

Auch bei günstigen Mieten müsse die Mietsache mangelfrei sein.

44

Alle Mängel, deren Behebung beantragt wird, seien erst nach dem Einzug im Laufe des Mietverhältnisses aufgetreten. Der Zeitpunkt ergebe sich aus den Daten der Mängelanzeigen. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Übergabeprotokoll bei Einzug. Mit E-Mail vom 23.07.2015 (K 105) sei die Mängelanzeige bzgl. der Bürofenster, der Balkontüren A1. Straße und alle anderen Fenster erfolgt mit Vorbehalt einer Mietminderung.

45

Die Mängel bezüglich der Balkontür im Kinderzimmer seien mit E-Mail vom 20.11.2015 gerügt worden (K 104).

46

Mit Schreiben vom 02.03.2016 (K 103) seien die Mängel bzgl. der Fenster und Balkontüren, bzgl. der Zimmertüren und Türschwellen, bzgl. Laminat- und Parkettboden sowie bzgl. Fassade und Balkon und bzgl. des Badezimmers gerügt worden.

47

Die Kläger hätten eine Mängelbeseitigung nie verhindert. Es sei nur ein Termin wegen Erkrankung abgesagt worden. Im Gegenteil sei der Hausverwalter K. nach dem abgesagten Termin vom 06. Juli 2016 nicht bereit gewesen, einen neuen Termin zu vereinbaren, obwohl die Klägervertreterin die Hausverwaltung

mit E-Mail vom 15.07.2016 und mit Schreiben vom 20.07.2016 und 21.07.2016 um einen neuen Termin gebeten habe. Der Hausverwalter der Beklagten habe monatelang nicht reagiert. Unrichtig sei die Behauptung der Beklagten, die Kläger hätten einen weiteren Mängelbeseitigungstermin erst ab Oktober/November vereinbaren wollen. Erst kurz vor dem Septembertermin habe sich der Hausverwalter wieder gemeldet, so dass am 14.09.2016 die Fenster in Arbeitszimmer und Toilette ausgewechselt wurden. Es seien somit von insgesamt 10 Fenstern und Türen nur 2 erneuert worden. Die Beklagten bzw. die Hausverwaltung hätten bei diesem Termin die Gelegenheit gehabt, auch die anderen Fenster und Balkontüren in Augenschein zu nehmen. An den anderen Fenstern und Türen bestünden die Mängel fort.

48

Dies sei den Beklagten auch erneut mit Schreiben vom 15.11.2016 angezeigt worden, ohne dass ein weiterer Mängelbeseitigungstermin diesbezüglich vereinbart worden sei.

49

Den Termin am 01.12.2016 mussten die Kläger kurzfristig absagen, da der Kläger zu 2) auf Grund eines am 29.11.2016 erlittenen Unfalles in das Krankenhaus eingeliefert worden sei.

50

Die Wohnung weise folgende zur Mietminderung berechtigende Mängel auf, deren Beseitigung die Beklagten schulden würden:

1. Mängel an Fenstern und Balkontüren

51

Alle Fenster sowie beide Balkontüren seien im Laufe des Mietverhältnisses undicht geworden und hätten sich verzogen, so dass es erheblich ziehe. Der Fensterkitt bröckle bereits aus den Fenstern. Die Holzfenster seien vergammelt, die Holzrahmen völlig verwittert. Die Lackierung platze ab, so dass das blanke Holz der Witterung und Feuchtigkeit ausgesetzt sei. Das Holz sei hierdurch porös geworden und an einigen Stellen gerissen bzw. herausgebrochen. Auch hätten sich Schimmelstellen durch die Feuchtigkeit gebildet.

a) Balkontür Kinderzimmer Laura (A)

52

An der Balkontür im Kinderzimmer von L., Richtung A1. Straße (Bl. 236-240) gebe es Kittabplatzungen am Fenstereinsatz, teilweise Lackabplatzungen, so dass das Holz ungeschützt der Witterung ausgesetzt sei. Teilweise sei bereits verwittertes Holz herausgebrochen. Es gebe Risse im Holz, bei denen man teilweise durchsehen könne. Das Holz sei verzogen und die Türe undicht gegen Zugluft. Tür und Fenster seien im Winter regelmäßig vereist. Im Winter habe sich dort bereits Schimmel gebildet.

b) Balkontür Küche (J)

53

An der Außentür zum Balkon Richtung Garten in der Küche (Bl. 306- 310) breche innen und außen Kitt ab, so dass der Fenstereinsatz gut sichtbar sei. Die Lackierung platze ebenfalls ab. Das Holz sei inzwischen weich und porös. Im Bereich von Fenstereinsatz / Türgriff innen und außen sei teilweise Holz herausgebrochen. Mittlerweile sei die Fensterscheibe in der Tür (Bl. 311-313) durch den fehlenden Kitt an der Ecke gesprungen. Dies sei dann durch die Hausverwaltung K. repariert worden. Durch den fehlenden Kitt und Lack könne Nässe und Feuchtigkeit eindringen, wodurch das Fenster irreparabel beschädigt werde. Im unteren Bereich sei es möglich bei geschlossenem Zustand mit allen Fingern einer Hand in den Spalt zu greifen. Durch die Hausverwaltung K. seien Gummidichtungen angeklebt worden, teilweise durch dreifaches Aufeinanderkleben. Damit sei der Spalt aber nicht geschlossen worden. Die Gummidichtungen hätten sich zum Teil wieder gelöst.

54

Am 03.02.2017 seien durch die Beklagten Gummidichtungen an den beiden inneren Balkontüren sowie an sämtlichen inneren Fenstern angebracht worden, die zu dick seien. Zudem sei die Anbringung unfachmännisch erfolgt. Die Fenster und Türen könnten daher nur unter erheblichem Druck geschlossen und geöffnet werden. Beim Öffnen der Fenster würden sich die Gummidichtungen ablösen und herunter hängen (K 113). Die Nutzung der Fenster und Balkontüren sei damit erheblich eingeschränkt bzw. unmöglich.

c) Fenster im Wohnzimmer (C)

55

Beide Fenster im Wohnzimmer (Bl. 254-255) seien undicht. Es herrsche starke Zugluft. Fensterkitt und Lack seien abgeplatzt, vor allem an den Außenfenstern. Trotz Lüftens bilde sich im Herbst und Winter Feuchtigkeit am Außenfenster.

56

Die äußeren Fenster wurden mittlerweile durch Herrn L. gestrichen worden. Es handle sich um keine fachmännische Ausbesserung bzw. Instandsetzung, da die Fenster lediglich mit Farbe überstrichen und die Fehlstellen mit Silikon aufgefüllt worden seien. Teilweise seien erneut Risse im Lack der Außenfenster aufgetreten.

57

Die inneren Fenster seien teilweise durch die Hausverwaltung K. mit Dichtungen abgedichtet worden. Folge hiervon sei, dass sie sich nur noch mit großem Kraftaufwand schließen lassen würden. Beim Öffnen würde die Dichtung teilweise am Rahmen hängen bleiben und sich vom Fenster lösen.

d) Fenster im großen Kinderzimmer (D)

58

Das Fenster im großen Kinderzimmer von Le. (D) (Bl. 262-264) zum seitlichen Hof habe dieselben Mängel wie die Fenster des Wohnzimmers.

e) Fenster im Schlafzimmer (E)

59

Das Fenster im Schlafzimmer (E) (Bl. 275/277) sei undicht. Es herrsche Zugluft. Der Kitt sei teilweise herausgebrochen, so dass der Einsatz der Fensterscheiben zu sehen sei. Es seien Lackabplatzungen vorhanden.

60

An der Innenseite des Außenfensters bilde sich trotz vermehrtem Lüften schwarzer Belag (Schimmel). Im mittleren Fensterrahmensteg befinde sich ein Riss, der sich permanent vergrößere.

61

Am rechten Fenster sei durch Abplatzungen von Lack und Kitt der untere Holzsteg gesprungen (Rissbildung).

f) Fenster im Abstellraum = Büro (L)

62

Am einfachverglasten Fenster im Abstellraum, den der Kläger als Büro nutzt (L. Bl. 337-339) sei der Fensterrahmen komplett verrottet gewesen. Ein Öffnen des Fensters sei schwierig gewesen. Das Holz des Fensters und Rahmens sei porös und weich und mit Pilzfasern überzogen gewesen. Laut Aussage des Schreiners hätte sich daran Hausschwamm befunden. Das Fenster sei im Winter regelmäßig vereist gewesen.

63

Erst durch die Hausverwaltung K. wurde das alte Fenster samt Rahmen ausgebaut und ein neues Fenster mit Rahmen eingesetzt. Wiederum erst später sei der Farbanstrich um das Fenster vorgenommen worden.

64

Unterhalb des neu eingesetzten Fensterbrettes vor der Heizung (Bl. 341) sei durch die Handwerker nicht komplett aufgemörtelt worden, so dass sich hier jetzt eine offene Stelle hinter der Heizung befinde.

g) Fenster im WC (M)

65

Das Fenster im WC (Bl. 343-345) sei im Winter regelmäßig vereist. Genauso wie beim Bürofenster befinde sich Hausschwamm dort.

66

Bereits im August/September 2015 sei ein Austausch der Fenster im Abstellraum und im WC von Seiten der Beklagten zugesagt worden, da sie nicht mehr reparabel waren. Erfolgt ist der Austausch jedoch erst im September 2016.

h) Fenster in der Speisekammer neben Küche (H)

67

Am Fenster in der Speisekammer Richtung seitlichen Hof (H, Bl. 293/297) sei der Kitt herausgebrochen, so dass die Fensterscheineinsätze sichtbar seien. Die Lackierung sei an den Innen- und Außenseiten abgeplatzt. Das Holz sei verwittert, porös und weich.

68

Durch die Hausverwaltung K. seien Dichtungen am Fenster aufgeklebt worden. Dies habe zur Folge gehabt, dass das Fenster nur noch unter großem Druck schließbar sei.

69

Derzeit seien noch nicht alle aufgeklebten Gummidichtungen wieder entfernt worden.

2. Mängel an den Zimmertüren

70

Die Türen und Türrahmen zum Balkon in der Küche (J, Bl. 314-315), zu Büro/Abstellkammer (L, Bl. 334-336) und zur Speisekammer (H, Bl. 291-292), hätten sich in den Jahren so stark verzogen, dass man sie nur noch mit Druck und Kraftaufwand schließen könne.

71

Bei der Tür zum Büro könne man die Spalten nicht einmal mehr mit einer ca. 2 cm starken Holzleiste mehr abdecken könne. Trotz der zweiten Leiste, die die Schreinerei Mundt angebracht hat, sei von Seiten des Büros zum Gang ein deutlicher, derzeit ca. 2,5 cm breiter Spalt sichtbar. Durch die Hausverwaltung K2. seien zwar Ausbesserungen an der Tür selbst und am Rahmen vorgenommen worden, trotzdem sei die Tür weiterhin verzogen und liege im unteren Bereich nicht am Türrahmen an.

72

Die Tür zur Speisekammer sei so verzogen, dass sie nicht mit dem Rahmen abschließe. Die Hausverwaltung K. habe versucht, den Abstand durch Einfügen von Dichtungen auszugleichen. Die Tür habe sich aber im oberen rechten Bereich weiterhin verzogen, so dass immer noch kein Abschließen der Tür mit dem Rahmen möglich sei.

3. Mängel an den Türschwellen/-trittbrettern

73

Sämtliche Türschwellen hätten sich im Laufe der Mietzeit stark abgesetzt, so dass ein erhöhtes Verletzungsrisiko bestehe, vor allem im Bereich der Kinderzimmer, des Wohnzimmers und der Küche.

74

Im kleinen Kinderzimmer Richtung A1. straße (B, Zimmer L.) sei das Trittbrett aus Holz gerissen und biege sich bei Belastung stark durch (Bl. 242-243). Auch im großen Kinderzimmer Richtung seitlicher Hof (D, Zimmer Le., Bl. 257-258) biege sich das Trittbrett bei Belastung stark durch. Dasselbe gelte für das Trittbrett im Wohnzimmer (C, Bl. 247/249), im Schlafzimmer € und in der Küche (I, Bl. 301).

4. welliger Laminatboden

75

Der bei Einzug der Beklagten neu verlegte Laminatboden welle sich mittlerweile im Flur, in der Küche und im Arbeitszimmer sichtbar (K 4, Bl. 33/35). Die Beeinträchtigungen hätten über die Jahre zugenommen. Wahrscheinlich sei der Unterboden mangelhaft.

76

Im Flur (G, Bl. 284-285) seien die Unebenheiten des Unterbodens nicht richtig ausgeglichen worden, so dass nunmehr Trittmulden entstanden seien bzw. der Boden teilweise uneben sei. Direkt hinter der Eingangstür habe sich vor Verlegung des Laminats ein großes Loch im Boden befunden, welches mit Styroporplatten aufgefüllt worden sei. Durch die Unebenheiten an dieser Stelle habe sich durch das

Betreten eine Vertiefung im Laminat gebildet, die letztendlich zum teilweisen Bruch des Laminats geführt habe. Die Hausverwaltung K. habe durch Einspritzen von Bauschaum erfolglos versucht, die Vertiefung auszugleichen. Danach sei das durchgebrochene Laminat durch die Hausverwaltung K. mit Silikon bzw. Silikonkleber befestigt worden. Das Problem der Unebenheit sei aber nicht gelöst worden. Am 03.02.2017 sei das hochstehende Laminatstück im Flur im Eingangsbereich mit Silikon hineingeklebt worden. Noch immer sei jedoch der übrige Laminatboden uneben, ferner sei die Vertiefung im Eingangsbereich deutlich spürbar und sichtbar.

77

Der in der Küche bei Einzug neu verlegte Laminatboden (I, Bl. 302-303) sei mittlerweile uneben und senke sich Richtung Mitte ab. Die Justierfüße der Küchenschränke hätten daher weiter aufgedreht werden müssen. Laminatfugen würden sich nunmehr teilweise - stark sichtbar im Bereich der Balkontüre - öffnen. Vor allem im Bereich vor der Waschmaschine bis hin zur Balkontür und entlang des Bodens vor der Heizung sei es zu Fugenerhebungen und -vergrößerungen gekommen.

78

Auch der Laminatboden im Arbeitszimmer und in der Speisekammer (Bl. 299) sei mittlerweile wellig.

79

Die Mängel im Flur und in der Küche seien am 28.02.2015 angezeigt worden. Mit E-Mail vom 11. 04.2015 und 04.02.2015 sei ein Vorbehalt der Mietminderung erklärt worden.

5. durchhängender Parkettboden

80

Die Fußböden im Kinderzimmer von Laura (B, Bl. 244-245) und Leonie (D, Bl. 259/261), im Wohnzimmer (C, Bl. 250-252) und im Elternschlafzimmer (E, Bl. 267-274) seien nach Einzug zur Mitte hin deutlich weiter abgesunken, so dass man alle aufgestellten Schränke aus Sicherheitsgründen mit Winkel an den Wänden habe befestigen müsse. Die Absenkung sei im Laufe der Mietzeit weiter fortgeschritten, so dass man inzwischen viel mehr Klötzchen unterlegen müsse, damit die Möbel noch gerade stehen. Die Fugen zwischen den Parkettdielen würden sich vergrößern, einzelne Dielenbretter würden sich teilweise anheben oder absinken. Die Drehfüße müssten teilweise bis zur maximalen Markierung hochgeschraubt werden.

6. Mängel im Badezimmer

81

Auch das Badezimmer entspreche nicht dem vertragsgemäßen Zustand.

82

Der Kitt bröckle an mehreren Stellen aus den Fugen zwischen den Fliesen im Bereich der Duschaufhängung (Bl. 329-330) und am unteren Badewannenrand. Die Duschaufhängung (Bl. 327-328) sei monatelang stark wackelig gewesen und habe sich teilweise aus der Wand gelöst. Mittlerweile sei durch die Hausverwaltung K. eine neue Duschaufhängung befestigt worden. Durch die schadhaften Stellen habe Duschwasser in die Ritzen hinter die Kacheln laufen können.

83

Am 03.02.2017 sind von den Beklagten die Fliesenfugen im Duschstangenbereich in kleinen Stücken gefüllt worden. Trotz dieser Arbeiten sei noch immer die Fuge am Badewannenrand unten mangelhaft. Sie sei auf der gesamten Länge von ca. 1,6 Meter eingerissen und lose. Hier könne Wasser vom Duschen eindringen. Auch bröckle die eingebrachte Verfugung bereits wieder ab. Ein Austausch der hohlen Fliesen sei nicht erfolgt.

84

Fugen der Kacheln hätten sich vom Fensterbrett (Bl. 331-332) von der Wand gelöst. Mittlerweile wurde dies durch die Hausverwaltung K. mit Silikon verschlossen. Die abstehenden Fliesen seien aber nicht neu angeklebt worden.

85

Auch die schadhafte und verfärbte Fuge am Waschbecken sei nur silikoniert worden.

86

Bis heute seien die noch mangelhaften Stellen nicht ausreichend nachgebessert worden. Gerade im Bereich der Duschstange seien noch einige tiefe und längere Fugen zwischen den Fliesen offen, in denen Wasser in die dahinterliegenden Hohlräume eindringen könne. Auch die hohlen Fliesen seien dort nicht beseitigt worden. Ferner seien mehrere Fliesen auf Grund des Alters gesprungen. Eine Silikonverfugung an der Unterkante der Badewanne müsste über die komplette Länge vorgenommen werden.

87

Eine Mängelanzeige wegen der Fugen sei mit E-Mail vom 24.01.2016 und 02.03.2016 erfolgt.

88

Ein Vorbehalt wegen Mietminderung sei mit E-Mail vom 13.01.2016 erklärt worden.

7. Mängel an der Elektrik

89

Die Elektrik in der Wohnung sei so alt, dass die Sicherungen regelmäßig, ca. ein- bis zweimal im Monat, herausfallen würden. Selbst wenn bereits bei Einzug eine alte Elektrik vorhanden gewesen ist, bedeute dies nicht, dass die Kläger eine Verschlechterung hinnehmen müssten. Im Übrigen seien die Sicherungen bei Einzug nicht in dem derzeitigen Umfang herausgefallen. Damit handle es sich um einen Mangel, der im Laufe der Mietzeit entstanden sei.

90

Die Mängelanzeige sei mit E-Mail vom 30.04.2015 erfolgt und die Mängel seien durch den Hausverwalter, Herrn K2., in der E-Mail vom 01.05.2015 bestätigt worden.

91

Der Verwalter habe den Klägern vor Ort zugesagt, die Elektrik komplett auszutauschen, wenn es weitere Probleme mit der Elektrik gebe.

8. Fehlende Abdeckung des Kabelschachtes in der Abstellkammer Flur (F)

92

Die Abdeckung des Kabelschachtes in der Abstellkammer im Flur (Bl. 282) fehle bis heute.

9. Fehlender Anstrich an der Therme in der Küche (I)

93

Bei der Erneuerung der Therme (Bl. 304-305) am 08.10.2014 sei, da die neue Therme schmaler ist als die alte Therme, eine unverputzte und ungestrichene Wand zurückgeblieben (Bl. 304/305).

94

Mit Schreiben vom 02.03.2016 und persönlich am 11.03.2016 beim Vororttermin mit Herrn K. hätten die Kläger dies gegenüber den Beklagten gerügt.

95

Am 03.02.2017 sei die Wand auf der rechten Seite durch die Hausverwaltung K. silikoniert und gestrichen worden. Auf der linken Seite würden aber noch immer die Spachtelarbeiten und die Farbe fehlen. Dies sehe unsauber aus und stelle eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der neue Farbanstrich weise im Übrigen bereits Rissbildung auf.

10. Mängel am Balkongeländer und der Fassade

96

Insoweit ist der Rechtsstreit hinsichtlich des Antrags auf Mangelbeseitigung übereinstimmend für erledigt erklärt worden.

97

In der Zeit von 13.01.2016 bis 28.02.2017 sei jedoch eine Mietminderung von 5% monatlich gerechtfertigt gewesen. Eine Renovierung der Fassade und des Balkons ist erst im Juni/Juli 2017 erfolgt.

98

Bei den Geländern an den Balkonen sei zuvor der Farblack an vielen Stellen deutlich abgeplatzt und das verrostete Grundmaterial aus Eisen hervorgetreten gewesen, was unschön ausgesehen und zu

Verletzungsgefahr geführt habe. Das Balkongitter/Geländer (Bl. 319-321) zu dem Kinderzimmer von Laura (Bl. 233) sei komplett verrostet und verwittert, die Lackierung abgeplatzt und eingerissen gewesen.

99

Links und rechts von der Balkontüre hätten sich großflächig Abplatzungen (Bl. 234) im Putz der Fassade befunden. Am ganzen Haus hätte sich an verschiedenen Stellen die Fassade bis auf das Mauerwerk gelöst und sei teilweise bei schlechtem Wetter auch auf den Balkon gefallen, so dass dieser nicht mehr uneingeschränkt nutzbar gewesen sei.

100

Die Verschlechterung der Balkone und der Fassade habe seit Mietbeginn im Jahr 2007 hinsichtlich der beschädigten Flächen nach Umfang und Anzahl erheblich zugenommen. Nach einem Sturm habe auf dem Gehweg ein Stück der gelben Fassadenputzes gelegen.

101

Im Bereich zwischen Badezimmerfenster und Balkon zur Küche sei eine ca. 1,5 m - 1,8 m große Fläche bis auf das Mauerwerk deutlich sichtbar gewesen.

102

Im Bereich des Balkons in der Küche seien ca. 8 Stellen auf einer Länge von bis zu ca. 20 cm bis auf das Mauerwerk offen gewesen (Bl. 317-318).

103

Der Balkon im Kinderzimmer habe ca. 5 offene Stellen mit bis zu ca. 40 cm Länge und ca. 4- 10 cm Breite oder mehr aufgewiesen.

104

Da die Stellen bis zum Mauerwerk frei gelegen hätten, sei die Isolierung des Hauses und der Mietwohnung deutlich beeinträchtigt gewesen, was zu unnötigen erhöhten Heizkosten geführt hätte. Selbst bei einem Altbau dürfe keine Gefahr für den Mieter durch Abplatzungen bestehen. Zudem stelle ein abplatzender Putz eine erhebliche optische Beeinträchtigung dar.

105

Die Mängelanzeige hinsichtlich des Putzes sei mit E-Mail vom 27.07.2015 erfolgt.

11. Mängel an der Heizung

106

Das Thermometer, das die Temperatur der Heizung für die gesamte Wohnung regelt, sei im Wohnzimmer an der falschen Stelle platziert worden, nämlich neben der Wand, die als Kaminschacht genutzt wird, und im Zugbereich der undichten Fenster sowie an der entferntesten Stelle zu den Heizkörpern. Dadurch sei die Raumtemperatur nicht ordnungsgemäß ermittelt worden.

107

Im Winter heize die Therme bei voller Leistungsstufe durchgehend und erreiche trotzdem im Wohnzimmer nicht mehr als 19 - 19,5 °C, in anderen Zimmern, wie z.B. dem Büro, gerade einmal 17,5 °C.

108

Die Hausverwaltung K2. sei von den Klägern hierüber am 30.11.2014 per E-Mail informiert worden.

109

Zusätzlich sei das Thema gemeinsam am 24.03.2015 in der Wohnung mit Herrn K2. und Herrn M2. besprochen worden. Herr M2. habe daraufhin eine Überprüfung des Wandthermometers durchführen und diesen bis spätestens September 2015 umsetzen sollen. Gegenüber Herrn K. sei der Mangel mit Schreiben vom 02.03.2016 gerügt worden. Ebenfalls sei dieser Mangel in einem vor Ort am 11.03.2016 besprochen worden.

110

Am 09.01.2017 hätten die Kläger die Hausverwaltung nochmals schriftlich darüber informiert, dass die Wohnung trotz Dauerheizung nicht warm werde. Des Weiteren sei Herr K. nochmals bei dem Mängelbeseitigungstermin am 03.02.2017 im Beisein von Herrn M2. informiert worden. Herr M2. habe dann an der Therme Veränderungen vorgenommen, ohne dass sich die Situation verbessert habe.

111

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer, beiden Kinderzimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Kammerl werde in den Wintermonaten maximal eine Temperatur von 19 - 19,5 °C erreicht, im Arbeitszimmer sogar nur 17 - 17,5 °C.

112

Vermutlich funktioniere das Zusammenspiel der neu installierten Therme und dem dazugehörigen Wandthermometer mit den alten Heizkörpern nicht.

113

Unter Umständen seien auch die Grundeinstellungen der Therme falsch vorgenommen worden.

II. Erstattung Reparaturkosten Toilette (Klageantrag Ziffer IV: 400 €)

114

Toilette und Wasserkasten (Bl. 346) seien bei Einzug im Jahr 2007 alt und vergammelt gewesen und hätten nicht mehr dem hygienischen Standard entsprochen. Die blaue Farbe auf der Toilettenbrille sei abgewetzt gewesen, so dass der weiße Untergrund sichtbar gewesen sei. Das Toilettenauffangbecken sei durch Urinstein orangegelb verfärbt gewesen, ebenso der Toilettenrand (Fotos K 9, Bl. 51 ff.).

115

Da sich die Beklagten geweigert hätten, einen Austausch vorzunehmen, habe dies der Kläger selbst durchgeführt.

116

Hierfür stünde den Klägern ein Ersatzanspruch gegen die Beklagten zu, zumal sich die Beteiligten darauf geeinigt hätten, dass die Beklagten die Kosten für die neue Toilette inklusive Arbeitsaufwand der Handwerker übernehmen.

117

Nachdem es den Klägern bei Einzug auf Grund des schlechten Zustands der Toilette zugestanden worden sei, eine neue Toilette auf Kosten der Beklagten einzubauen, sei es nun auch Pflicht der Beklagten, diese Toilette instandzuhalten. Nach ca. 8-jähriger Benutzung habe sich in der Schüssel der ausgewechselten Toilette ein Riss gezeigt, der sich stetig vergrößert habe. Anfang 2015 habe der Sprung so ausgesehen wie auf Bl. 348 abgebildet. Dieser Mangel sei den Beklagten Anfang 2015 angezeigt und um Einbau einer neuen Toilette vergeblich gebeten worden.

118

Da die unmittelbare Gefahr bestanden habe, dass das WC auseinanderbricht und Wasser in das Badezimmer austritt, hätten die Kläger das WC Ende Dezember 2015 auf eigene Kosten ausgetauscht.

119

Die Kosten für den Erwerb des neuen WC hätten sich auf ca. 200 € belaufen. Zudem hätten die Kläger für die Beschaffung und Montage zu zweit fünf Stunden arbeiten müssen, so dass auch hierfür 200 € zu erstatten seien.

120

Die angesetzte Arbeitszeit und der Stundensatz von 20 €/Stunde seien angemessen.

III. Feststellung keine Wartungsverpflichtung Gastherme

121

Die im Mietvertrag vom 10.07.2017 enthaltene Regelung sei unzulässig und damit nichtig.

122

Nach der Rechtsprechung seien Mieter nicht verpflichtet, den Auftrag zur Wartung der Gastherme selbst zu erteilen.

IV. Feststellung Unwirksamkeit Mieterhöhung

123

Die getroffene Vereinbarung einer Mieterhöhung um 100 € von 1.350 € auf 1.450 € netto sei unwirksam.

124

Die Beklagten haben sich zwar bereit erklärt, einer solchen Mieterhöhung ab dem 01.08.2016 zuzustimmen. Die Zustimmung sei aber nur unter der Bedingung erfolgt, dass die angegebenen Mietmängel beseitigt werden. Hierzu habe sich Herr Philipp E2. gegenüber den Klägern auch mit E-Mail vom 26.08.2016 verpflichtet habe. Danach hätten die Mängel vor Winterbeginn beseitigt werden sollen.

125

Da die Mängel nicht behoben worden seien, seien die Kläger auch nicht verpflichtet, die erhöhte Miete zu zahlen.

V. Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

VI. Kosten der Teilerledigung hinsichtlich Mängel an der Fassade und am Balkongitter

126

Die Kosten für das Verfahren hinsichtlich Fassade und Balkongitter hätten die Beklagten zu tragen, da die Klage diesbezüglich vor Erledigung zulässig und begründet gewesen sei.

127

Die Kläger beantragen zuletzt,

I. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die zu viel gezahlte Miete in Höhe von derzeit 7.794,36 € zuzüglich Zinsen ab Rechtshängigkeit den Klägern zu erstatten;

III. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, folgende Mängel in der Wohnung der Kläger in der A1. Straße ..., 3. Stock, M., zu beseitigen:

- undichte und verschimmelte Fenster und Balkontüren in allen Zimmern mit Ausnahme WC und Arbeitszimmer/Büro sowie die zu dick bzw. falsch angebrachten Gummidichtungen an allen inneren Fenstern und Balkontüren;

- welliger, unebener Laminatboden im gesamten Flur, gerade im Bereich des Einganges, in der Küche, Arbeitszimmer und in der Speisekammer,

- mangelnde Sicherungen, welche für die Strombelastung nicht ausreichen,

- verzogene Zimmertüren im Arbeitszimmer, beide Balkontüren, Tür Kammer I, Wohnzimmertür,

- fehlende Mauerausbesserung im Büro bei der Heizung inklusive Anstrich,

- es fehlt der Anstrich und die Spachtelarbeiten an der Wand um die Therme nach Neueinbau seit 08.10.2014 auf der linken Seite auf einer Länge/Höhe von ca. 83 cm und Breite ca. 2,5 - 3 cm - bei der rechten

- abgenutzte und gebrochene Türtrittbretter zum und in die beiden Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, sowie gefährliche Eisenleisten,

- abgenutztes und gebrochenes Türtrittbrett zur Wohnung vor der Wohnungseingangstür,

- geschuldete Wohntemperatur auf 22 °C wird nicht erreicht;

IV. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den Klägern die Kosten für den Ersatz eines defekten WC in Höhe von 400,00 € zu erstatten;

V. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 571,44 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

VIII. festzustellen, dass die Kläger nicht verpflichtet sind, einmal pro Jahr die Gastherme für Heizung- und Warmwasserversorgung fachmännisch warten zu lassen;

IX. festzustellen, dass die Mieterhöhung zum 01.08.2015 auf eine Netto-Miete in Höhe von 1.450,00 € netto zzgl. Nebenkosten vorauszahlungen in Höhe von 165,00 € unwirksam ist.

128

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

129

Die Beklagten tragen vor, dass die Klage aus folgenden Gründen abzuweisen sei:

A.

Kein Rückzahlungsanspruch bzgl. überzahlter Mieten (Klageantrag I)

I. Keine Zahlung unter Vorbehalt / bereits durchgeführte Minderung

130

Der Antrag auf Rückzahlung überzahlter Miete sei bereits deswegen unbegründet, weil die Kläger schon seit April 2016 die Miete um 20% gemindert haben, und im Übrigen vorbehaltlos gezahlt hätten.

131

Die Ausführungen der Kläger zum Vorbehalt seien unsubstantiiert. Ein Vorbehalt sei bei der Zahlung nicht ausgesprochen worden.

132

Tatsächlich habe man erklärt, dass man sich ggf. eine Mietminderung vorbehalten werde.

II. keine zur Minderung berechtigenden Mietmängel

133

Mängel, die zur Minderung berechtigen würden, lägen nicht vor.

134

Bei dem vorliegenden Zustand handle es sich um den vertragsgemäßen Zustand.

135

Zu berücksichtigen sei hierbei, dass sich die streitgegenständliche Wohnung in Nymphenburg/Neuhausen in unmittelbarer Nähe zum Nymphenburger Kanal, somit in bester Wohnlage, befinde und bei der Mietpreisbildung berücksichtigt worden sei, dass es sich um eine unrenovierte Wohnung in einem unrenovierten Altbau handelt. Die zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte Miete von 8,94 €/qm für die 145,35 qm große Wohnung liege deutlich unter den Werten des Mietspiegels München. Danach habe die ortsübliche Miete damals 12,50 €/qm betragen. Auch derzeit liege die Kaltmiete mit 1.450 € (9,97 €/qm) deutlich unter der ortsüblichen Miete.

136

Gemäß § 17 des Mietvertrages ergebe sich der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe aus dem am 31.07.2007 gemeinschaftlich gefertigten und unterzeichneten Übergabeprotokoll. Darin sei schon festgehalten worden, dass sich auf dem Parkettboden Gebrauchsspuren befinden und die Wohnung nicht neu renoviert wurde. Die Mieter hätten sich ausweislich des Protokolls auch verpflichtet, sämtliche Malerarbeiten in der Wohnung zu übernehmen.

137

Soweit Mängel schon bei Mietbeginn vorgelegen und die Mieter sich damals keine Mietminderung vorbehalten haben, könnten sie diese Mängel auch nicht mehr geltend machen.

138

Aus dem Schreiben des Klägers vom 04.08.2007 ergebe sich, dass ein bestimmter, jetzt gerügter Zustand bereits bei Mietbeginn vorgelegen habe:

- die Badewanne hat mehrere kleinere Beschädigungen/Abplatzer
- im Bad sind einige Fliesen gebrochen, andere wurden farblich unpassend ausgetauscht
- der Parkettboden ist ca. 100 Jahre alt und wurde zuletzt vor ca. 11 Jahren behandelt
- der Parkettboden hat im Bereich des Wohnzimmers vor der Tür zum Kinderzimmer ein ca. 5 cm x 5 cm großes Fehlstück; bei der genannten Türschwelle ist ein größerer Spalt.

139

All dies entspreche daher dem vertragsgemäßen Zustand.

140

Bestritten wird, dass die jetzt mit Klageantrag behaupteten Mängel erst nach Einzug aufgetreten sind. Aus dem Datum der Mängelanzeigen ergebe sich dies nicht.

141

Zu berücksichtigen sei auch, dass bzgl. der Geltung technischer Normen auf den Zeitpunkt des Baujahres abgestellt werden müsse. Auch dürfe die Opfergrenze nicht überschritten werden.

III. Verweigerung der Mängelbeseitigung durch Kläger

142

Eine Minderung käme auch deswegen nicht in Betracht, da die Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten in der Wohnung der Kläger regelmäßig daran gescheitert sei, dass entweder keine Termine angeboten worden seien oder der Kläger sich in die Arbeiten eingemischt habe, so dass eine Vielzahl von Handwerkern bereits erklärt habe, in der Wohnung der Kläger nicht mehr arbeiten zu können. Zum Teil hätten die Kläger eine Mängelbeseitigung auch schlicht verweigert.

143

Anlässlich eines Termins in der Wohnung der Kläger am 11.03.2016 sei die Bitte von Herrn K., die Fenster begutachten zu können, um festzustellen, ob Arbeiten daran erforderlich sind, im Beisein der Prozessbevollmächtigten abgelehnt worden.

144

Hinsichtlich der Fenster habe es ein Treffen mit dem Sohn des Beklagten zu 1 gegeben. Dabei sei vereinbart worden, dass ein Fenster ausgetauscht und eine Balkontür überarbeitet wird. Der hierfür vereinbarte Termin vom 06.07.2016 sei von den Klägern ohne nachvollziehbare Begründung abgesagt und dabei mitgeteilt worden, dass erst ab Oktober/November wieder Termine stattfinden könnten. Später habe der Kläger dann überraschend doch noch Termin angeboten. Die Fenster konnten daher in der Zeit vom 14.09. bis 16.09.2016 ausgetauscht werden.

145

Als die jetzige Hausverwaltung einen neuen Anlauf zur Durchführung etwaiger Arbeiten inklusive malermäßiger Ausbesserungen nach dem Fenstereinbau für den 01.12.2016 unternommen habe, hätten einige Handwerker sich auf Grund der Verhaltensweise des Klägers geweigert, Arbeiten in der streitgegenständlichen Wohnung durchzuführen. Als der Verwalter deswegen im Vorfeld angekündigt hatte, bei dem Termin am 01.12.2016 zugegen zu sein, habe dies der Kläger abgelehnt. Der Termin habe dann nicht durchgeführt werden können, da der Kläger den Termin kurzfristig wegen einer Einlieferung ins Krankenhaus abgesagt hat. Die Arbeiten hätten allerdings ohne weiteres auch ohne Anwesenheit des Klägers durchgeführt werden können, was dieser aber nicht zugelassen hat.

146

Der Kläger habe den Verwalter dann immer wieder vertröstet und erklärt, dass er frühestens ab 11.01.2017 Zeit für einen Termin habe.

147

Auch nach dem Termin der öffentlichen Sitzung vom 14.02.2017 hätten die Beklagten versucht, einen Termin in der Wohnung der Kläger durchzuführen, um ggf. einvernehmlich Mängel festzustellen und diese zu beseitigen. Nach mehreren Versuchen und Telefonaten mit der Klägervertreterin habe diese am 23.03.2017 mitteilen lassen, dass die Kläger keinen gemeinsamen Ortstermin wünschen, sondern eine gerichtliche Entscheidung. Dies zeige, dass die Kläger keinen Wert auf eine Mängelbeseitigung legen, sondern lediglich die Miete mindern wollen.

IV. tatsächlicher Zustand der Wohnung

148

Der Vortrag zu den behaupteten Mängeln sei bis zuletzt - trotz Hinweis des Gerichts - in weiten Teilen unsubstantiiert geblieben. Die Bezugnahme auf Lichtbilder ersetze keinen substantiierten Sachvortrag. Die eingekopierte Lichtbilder seien verfärbt und würden nichts erkennen lassen. Auch eine Bezugnahme auf Mängelanzeigen ergebe keine ausreichende Mängelsubstantiierung. Das Vorhandensein von Mängeln wird insoweit bestritten.

1. Fenster und Balkontüren

149

Die Fenster und Balkontüren würden dem vertragsgerechten Zustand entsprechen.

150

Die Ausführungen der Kläger zu den Fenstern seien auch unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Reparaturen und der Vielzahl der im Anwesen vorhandenen Fenster unsubstantiiert.

151

Bestritten wird, dass alle Fenster und beide Balkontüren marode und undicht geworden sind und sich verzogen haben.

152

Der lediglich geschuldete Zustand eines unrenovierten Altbaus habe sich im Lauf der Mietzeit nicht geändert.

153

Bestritten wird, dass der Fensterkitt aus den Fenstern bröckelt und dass die erste der beiden Balkontüren morsch ist.

154

Bis auf die Mängel an einem Fenster und einer Balkontür, die letztlich beseitigt wurden, bestünden keine weitergehende Mängel an Fenstern und Balkontüren.

155

Die sog. Wetterschenkel des Außenfensters der Speisekammer wurden im Rahmen der Fassadensanierung gemacht. Auch hierbei handle es sich aber um einen vertragsgerechten Zustand. Die Fenster seien altersgerecht. Die Bildung von Feuchtigkeit in den Wintermonaten sei bei alten Jugendstilfenstern nichts Außergewöhnliches und stelle keinen Mangel dar.

156

Die Balkontüren seien schon zu Beginn des Mietverhältnisses mit Farbabplatzungen versehen gewesen und verwittert. Bestritten wird, dass die auf Seite 10 ff. vorliegenden Lichtbilder die angeblich behaupteten Mängel darstellen.

157

Bestritten wird, dass die Balkontür nur unter hohem Kraftaufwand geschlossen werden kann, da sie verzogen sei.

158

Bestritten wird, dass sich Schimmel gebildet hat.

159

Das Anwesen verfüge über 40 cm dicke Mauern, so dass diesbezüglich keine bauseits bedingten Mängel bestehen könnten.

160

Ein Eintreten von Zugluft in die Innenbereiche der Wohnung wird bestritten, da es Doppelfenster gibt. Bestritten wird auch, dass sich die Dichtung der innenliegenden Fenster löst.

161

Die Mietsache entspreche dem vertragsgemäßen Zustand und den technischen Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Damals sei es Stand der Technik gewesen, dass die Fenster bei Wind nicht aufgehen durften. Keinesfalls hätten sie wind- und regendicht sein müssen. Der jetzige Zustand der Fenster sei bereits besser als bei Errichtung des Gebäudes.

162

Zudem wäre bei einem Austausch aller Fenster die Obergrenze überschritten. Die Kosten für die Erneuerung würde bei mindestens 50.000 € liegen. Bei den vorliegenden Denkmalschutzfenstern sei ein Austausch ohnehin nicht möglich.

2. Zimmertüren

163

Bestritten wird, dass sich die Zimmertüren in den letzten zwei Jahren so stark verzogen haben, dass man diese mit einer 2 cm starken Holzleiste nicht mehr abdecken kann und sich die Türen nicht mehr schließen lassen.

164

Die Türen waren bereits bei Vertragsbeginn alt und stammen aus dem Baujahr des Hauses. Seit Vertragsbeginn sei ihr Zustand unverändert. Ein Mangel liege nicht vor.

3. Türschwellen/-trittbretter

165

Mängel werden bestritten. Es handle sich um den unveränderten Zustand eines unrenovierten Altbaus.

4. Laminatboden

166

Auch die Ausführungen zu den angeblichen Mängeln am Laminatboden sei unsubstantiiert. Der Laminatboden im Flur sei nicht mangelhaft.

167

Die zwei großflächigen Ausbrüche von Laminatstücken auf den Lichtbildern seien durch unsachgemäße mieterseitige Behandlung entstanden.

168

Im Übrigen wurde am 03.02.2017, wie die Kläger selbst vortragen, eine Nachbesserung am Laminat durchgeführt.

169

Bestritten wird, dass der übrige Laminatboden uneben und die Vertiefung im Eingangsbereich deutlich spürbar und sichtbar ist.

170

Der Laminatboden in der Küche sei ordnungsgemäß und entspreche dem vertragsgerechten Zustand.

5. Parkettboden

171

Der Vortrag zu den Parkettfußböden in den Kinderzimmern, im Wohn- und im Schlafzimmer sei unsubstantiiert.

172

Hier sei bereits nicht ersichtlich, wo genau welche Mängel vorliegen sollen.

173

In den benannten Zimmern sind alte Eichenparkettböden vorhanden. Deren Zustand sei vertragsgerecht.

174

Bestritten wird, dass die Fußböden nach Einzug „deutlich“ abgesunken sind.

175

Die Parkettböden seien noch nie gerade gewesen und hätten sich seit Mietbeginn nicht verändert. Es handle sich lediglich um altersgerechte Absenkungen.

176

Es sei nicht erforderlich, nun mehr Holzklötzchen unter zulegen als zu Vertragsbeginn.

177

Eine wesentliche Beeinträchtigung liege nicht vor.

178

Bestritten wird, dass der Boden sich insgesamt zur Mitte hin absenke.

6. Badezimmer

179

Der Vortrag zu den behaupteten Mängeln im Badezimmer sei unsubstantiiert.

180

Im Übrigen komme es nicht darauf an, da der Zustand vertragsgemäß sei. Schon aus dem Schreiben der Kläger vom 04.08.2007 ergebe sich, dass bereits bei Mietbeginn die Badewanne mehrere kleinere Beschädigungen/Abplatzer aufwies, einige Fliesen gebrochen waren, andere farblich unpassend ausgetauscht wurden. Weitere Mängel lägen im Bad nicht vor.

181

Die Ausführungen zu den angeblich schadhafte Fugen werden bestritten.

182

Soweit eine mangelhafte Silikonfuge am Waschbecken gerügt wird, sei der Vortrag unsubstantiiert. Im Übrigen sei dies nicht maßgebend, da es sich um das Waschbecken der Kläger handle.

183

Auch die Behauptung, dass hohle Fliesen im Badezimmer vorliegen würden, sei unsubstantiiert. Es handle sich um den vertragsgemäßen Zustand. Die Fliesen seien seit Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 2007 nicht verändert.

184

Soweit die Kläger mit E-Mail vom 24.01.2016 eine weitere mangelhafte Fuge rügen, sei dies irrelevant, da diese bereits am 03.02.2017 repariert worden sei. Warum diese Reparatur nicht hinreichend gewesen sein soll, sei nicht ausreichend konkret vorgetragen worden.

185

Bestritten wird, dass hohle Fliesen im Bereich der Duschaufhängung vorliegen und dass die Silikonfuge an der Unterkante der Badewanne nicht vorhanden ist.

7. Elektrik

186

Bestritten wird, dass sich in der Wohnung eine alte Elektrik befindet und dass die Sicherungen regelmäßig herausfallen. Die Sicherungen seien für die Strombelastung ausreichend. Der Vortrag der Kläger sei unsubstantiiert. Es liege der vertragsgerechte Zustand vor.

187

Ein Anspruch auf Modernisierungsarbeiten bestünde nicht.

8. Abdeckung Kabelschacht in Abstellkammer Flur

188

Die Abdeckung des Kaminschachtes hat schon immer gefehlt.

9. Therme

189

Die Arbeiten an der Therme seien erledigt worden. Es würden allenfalls noch unwesentliche Beeinträchtigungen vorliegen.

10. Balkon / Fassade

190

Auch an der Fassade und am Balkon habe sich nichts geändert. Es handle sich um einen unrenovierten Altbau mit einer für hiesige Lage und unter Denkmalschutz stehend günstigen Miete.

191

Das Balkongitter sei eine Vorrichtung zum Abstellen von Blumenkästen und stamme aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes. Der Zustand sei ordnungsgemäß und vertragsgemäß.

192

Die Ausführungen, dass sich am ganzen Haus „an verschiedenen Stellen“ die Fassade löst, sei unsubstantiiert.

193

Die Abplatzung im Bereich des Kinderzimmers Balkon war bereits vorhanden.

194

Die Kläger hätten bereits seit Sommer 2016 gewusst, dass im Jahr 2017 eine Fassadensanierung einschließlich der Fenster im gesamten Anwesen stattfindet.

195

Diese Arbeiten seien auch nicht durchgeführt worden, um den Klägern die Möglichkeit eines Mängelnachweises zu nehmen, sondern die Arbeiten sind, wie angekündigt, nach entsprechendem zeitlichen Vorlauf, am gesamten Anwesen durchgeführt worden.

196

Die Kläger würden sich treuwidrig verhalten, wenn sie einerseits Mängelbeseitigung verlangen, andererseits davon ausgehen, dass wegen ihres Rechtsstreits die gesamten baulichen Maßnahmen verschoben werden.

197

Da der Kläger sich anlässlich der Durchführung der Arbeiten geweigert habe, die zu überarbeitenden Fenster zu öffnen, konnten die Falze der Fenster und Fenstertüren nicht gestrichen werden. Insoweit liege eine Vereitelung der Mängelbeseitigung durch die Kläger vor.

198

Ein Großteil der gerügten Mängel dürfte sich nun erledigt haben.

11. Heizung

199

Hinsichtlich des Wandthermometers war eine Begutachtung durch einen Sachverständigen auf Grund der unverhältnismäßig hohen Kosten nicht erwünscht. Mittlerweile ist den Klägern ein Funkthermometer zur Verfügung gestellt worden, obwohl auch bisher kein Mangel am bisherigen Thermometer vorgelegen hat.

200

Bestritten wird, dass nachträgliche Veränderungen an der Therme vorgenommen wurden, die dazu geführt hätten, dass die Heizung zu 100% permanent ohne Ausschaltung durchgelaufen ist.

201

Bestritten wird, dass die Therme mangelhaft ist und hierdurch Beeinträchtigungen gegeben sind.

202

Aus den oben genannten Gründen sei eine Mietminderung schon dem Grunde nach nicht berechtigt. Zudem seien die geltend gemachten Quoten überhöht.

B.

Mängelbeseitigungsanspruch (Klageantrag III)

203

Aus den oben genannten Gründen stünde den Klägern auch kein Mängelbeseitigungsanspruch zu.

C.

Erstattung Reparaturkosten Toilette (Klageantrag IV)

204

Der mit Klageantrag IV geltend gemachte Betrag für den Ersatz der Toilette stünde den Klägern nicht zu, denn mit Schreiben vom 04.08.2007 hätten die Kläger damals erklärt, dass sie sowohl die Toilette inklusive Deckel als auch das Waschbecken im Bad auf eigene Kosten auswechseln und entsorgen werden. Beides sei mangelfrei gewesen.

205

Bestritten wird rein vorsorglich, dass ein Riss vorgelegen haben soll und ein Auseinanderbrechen des WC gedroht habe.

206

Der Schaden wird auch der Höhe nach bestritten.

D.

Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten (Klageantrag V)

207

Auf Grund der überwiegend unzulässigen Klageanträge bestehe kein Anspruch auf Ersatz außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.

208

Hinsichtlich des weiteren Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Sitzungsprotokolle Bezug genommen.

209

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 12.05.2017 durch Einholung von schriftlichen Sachverständigengutachten sowie mündlichen Gutachtenserläuterungen sowie Durchführung eines richterlichen Augenscheins.

210

Hinsichtlich des Beweisergebnisses wird zum einen auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) M. vom 14.11.2017 (Bl. 501 ff.), sein Ergänzungsgutachten vom 10.01.2018 (Bl. 542 ff.) und sowie seine mündlichen Erläuterungen im Ortstermin vom 06.07.2018 sowie im Termin vom 19.11.2019 Bezug genommen.

211

Zum anderen wird Bezug genommen auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) L. vom 16.08.2019 und seinen mündlichen Erläuterungen im Sitzungsprotokoll vom 19.11.2019.

212

Hinsichtlich des Ergebnisses des richterlichen Augenscheins wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 06.07.2018.

Entscheidungsgründe

A.

Zulässigkeit der Klage

213

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, da streitgegenständlich Ansprüche aus einem Wohnungsverhältnis in München sind, §§ 29 a ZPO, 23 Nr. 2 a GVG.

214

Hinsichtlich des Feststellungsantrags bzgl. der Verpflichtung, eine Wartung der Therme durchführen zu lassen, ist ein konkretes Feststellungsinteresse gegeben, da die Mieter sonst langfristig nicht wissen, ob ein Unterlassen ihrerseits bei Auftritt eines Mangels zu hohen Haftungsansprüchen der Gegenseite führt. Deswegen können sie diesbezüglich nicht darauf verwiesen werden, ein konkretes Berühren der Gegenseite für die Klageerhebung abzuwarten.

215

Auch bezüglich des Feststellungsantrags zur Wirksamkeit einer Mieterhöhungsvereinbarung ist ein konkretes Feststellungsinteresse gegeben, da sonst Ungewissheit besteht, ob die fortlaufenden Zahlungen die Mietzinsforderungen vollständig tilgen oder Rückstände auflaufen, die zu einer Kündigung berechtigen können.

B.

Begründetheit der Klage

216

Die Klage war in der zugesprochenen Höhe begründet, im Übrigen abzuweisen.

I. Rückzahlung überzahlter Mieten: 725,19 €

217

Den Klägern steht hinsichtlich der diesbezüglich streitgegenständlichen Mängel für die Zeit von April 15 bis einschließlich Februar 2017 insgesamt ein Rückforderungsanspruch aus § 812 BGB wegen überzahlter Mieten in Höhe von 725,19 € zu, im Übrigen war die Klageforderung von 7.794,36 € abzuweisen.

218

Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert und deshalb dem Mieter ein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB), ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand.

219

Ob dies der Fall ist, bestimmt sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Mietvertragsparteien (BGH, Urteil vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17, in WuM 2019, 25 ff., m.w.N.).

220

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gesetzlich vorgesehene „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand“ durch den vereinbarten Nutzungszweck, hier die Nutzung als Wohnung, bestimmt.

221

Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen.

222

Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Stehen bestimmte Bauzustände somit im Einklang mit dem im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Normen und ist das Gebäude nach den damaligen Regeln der Baukunst errichtet worden, kann der Mieter diesen Zustand in der Regel nicht als mangelhaft rügen, selbst wenn die Mietsache nach jetzigen Bauregeln mangelhaft wäre.

223

Zwar hat der BGH in einer Einzelfallentscheidung bzgl. der Elektrizitätsversorgung (Urteil vom 10.02.2010, VIII ZR 343/08) ausgeführt, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung mangels abweichender Vereinbarungen jedenfalls einen Mindeststandard verlangen kann, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt. Diese Rechtsprechung zu den Mindestanforderungen an zeitgemäßes Wohnen bzgl. der Elektroinstallation beruht aber auf dem Umstand, dass nach Ansicht des BGH bei der Verwendung von Haushaltsgeräten seit den 1950er oder 1960er Jahren ein grundlegender Wandel dahin eingetreten ist, dass nunmehr in nahezu jedem Haushalt - selbst bei bescheidenen Verhältnissen - regelmäßig zahlreiche elektrische Geräte Verwendung finden und jeder Mieter deshalb mangels abweichender Vereinbarung erwarten kann, dass auch in seiner Wohnung die Nutzung solcher Geräte grundsätzlich möglich ist und die Elektroinstallation diesen Mindestanforderungen genügt. Diese Rechtsprechung ist aber laut einer späteren BGH - Entscheidung (Urteil vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17) nicht ohne weiteres auf jedes Beschaffenheitsmerkmal einer Wohnung übertragbar und rechtfertigt es insbesondere nicht, unter Berufung auf angebliche Grundsätze eines „zeitgemäßen Wohnens“ die vertragsgemäße Beschaffenheit der Wohnung hinsichtlich eines Beschaffenheitsmerkmals, über die die Parteien keine konkreten Vereinbarungen getroffen haben, durch die Bestimmungen abstraktgenereller „Eckpunkte“ eines unter allen Umständen zu gewährleistenden Wohnverhaltens festzulegen.

224

Vorliegend haben die Parteien unter § 17 des Mietvertrages unter „Sonstige Vereinbarungen“ geregelt, dass sich der Zustand der Wohnung bei Übergabe aus dem zu fertigenden Protokoll ergibt. „Dieses Übergabeprotokoll und“ ... „sind Bestandteile dieses Mietvertrages“.

225

Im Übergabeprotokoll vom 31.07.2007, das von beiden Seiten unterzeichnet wurde, haben die Parteien u.a. festgehalten, dass die Wohnung nicht in neu gemaltem Zustand (Wände, Decken, Fenster, Türen) übergeben wurde und die Mieter sämtliche Malerarbeiten in der Wohnung selbst übernehmen.

226

Die Vermieter hatten sich u.a. verpflichtet, Fenster abzudichten und Fenster und Türen auf Verschleißbarkeit zu prüfen. Außerdem sollten sie die Balkon-Außentür neu streichen.

227

Im Übrigen galt somit der Zustand als vertragsgemäß vereinbart, der zu Mietbeginn vorgefunden und nicht beanstandet wurde, also der Zustand eines unrenovierten Altbaus aus den Jahren 1900/1910.

228

Minderungsrechte stehen den Klägern somit nur zu, soweit die Beklagten die damals vereinbarten Mängelbeseitigungsarbeiten nicht durchgeführt haben oder soweit sich der bei Einzug im Jahr 2007 vorhandene Zustand wesentlich negativ verändert hat.

229

Auch diesbezüglich können die Kläger allerdings bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche hinsichtlich per Gesetz geminderter Mieten nur geltend machen, soweit sie Mängel rechtzeitig gerügt und sich eine Rückforderung der gezahlten Miete vorbehalten haben. Die rechtzeitige Rüge ist erforderlich (§ 536c Abs. 2, S. 2 Nr. 1 BGB), um dem Vermieter überhaupt die Möglichkeit zu geben, eine Mängelbeseitigung durchzuführen. Eine Zahlung unter Vorbehalt verhindert den Ausschluss des Rückforderungsrechts nach § 814 BGB. Danach kann das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Die bisherige obergerichtliche Rechtsprechung geht davon aus, dass ein Mieter weiß, dass er den Mietzins nicht zahlen muss, soweit die Mietsache mangelhaft ist.

230

Für den vorliegenden Rechtsstreit ergibt sich an Hand dieser Vorgaben Folgendes:

1. Fenster, Balkontüren, Zimmertüren, Türschwellen (13.01.16 - 31.03.2016: 10% + Januar und Februar 2017: je 5%, Rückforderung 583,48 €)

231

Für die behaupteten Mängel an Fenster, Balkontüren und Zimmertüren begehren die Beklagten eine Mietminderung von 15% für die Zeit vom 13.01.2016 bis einschließlich 14.09.2016 (Zeitpunkt des Austausches der Fenster in der Abstellkammer/Büro und im WC) und eine Minderung in Höhe von 10% für die Zeit ab 15.09.2016 bis 28.02.2017.

a) substantiierter Mängelvortrag und Nachweis Farbabplatzungen, Kittabsplitterungen, Fäulnis

232

Die Kläger haben ihren Vortrag zu den Mängeln an den Fenstern, Balkontüren und Zimmertüren zuletzt ausreichend konkretisiert, nachdem sie unter Vorlage des Wohnungsplanes mit den entsprechenden Zimmerbezeichnungen (Bl. 230 der Akten) sowie den dazu vorgelegten Lichtbildern (insbesondere Bl. 232 ff.) die streitgegenständlichen Mängel erläutert haben.

aa) Balkontür Kinderzimmer Laura (B)

233

Besonders beschädigt waren danach die äußere Balkontür im Kinderzimmer von Laura (Zimmer B), wie es sichtbar ist auf den Lichtbildern Bl. 236/239 der Akte. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um große Lackabplatzungen, die einen erheblichen optischen Mangel ergeben, und durch die vorgelegten Lichtbilder belegt sind. Nachdem die Beklagten auch nicht konkret vorgetragen haben, dass sie diese Schäden in der Zeit von Januar 2016 bis Ende Februar 2017 behoben haben (eine Überarbeitung außen fand erst im Juni/Juli 2017 statt), besteht grundsätzlich ein Minderungsrecht. Dass derartig große Lackabplatzungen bereits bei Mietbeginn vorgelegen haben, haben die Beklagten nicht ausreichend belegt. Hätten sie schon vorgelegen, wären die Beklagten im Übrigen auch nach dem Übergabeprotokoll zu einer Überarbeitung verpflichtet gewesen. Jedenfalls ist dort festgehalten worden, dass sich die Vermieter verpflichten, die Balkon-Außentüre neu zu streichen. Dass dies irgendwann bereits geschehen ist, tragen die Beklagten

selbst nicht vor. Wäre es damals geschehen, könnten sich die Beklagten angesichts der bis zu den im Juni /Juli ausgeführten Arbeiten vorhandenen Schäden nicht darauf berufen, dass diese bereits bei Mietbeginn vorgelegen haben.

bb) Fenster Abstellraum /Büro (L)

234

Auch das Fenster im kleinen Abstellraum, das der Kläger als Büro nutzt (L), weist nach den vorgelegten Lichtbildern (Bl. 339) den behaupteten Mangel eines verrotteten Rahmens anschaulich auf. Auf den Lichtbildern ist ersichtlich, dass hier eine Behebung durch bloßen Farbanstrich nicht mehr möglich ist. Der Mangel ist erheblich. Letztlich hat die Beklagte dieses Fenster auch im September 2016 ausgetauscht.

cc) Fenster WC (M)

235

Eine entsprechende Beschädigung zeigt das Lichtbild Bl. 344 der Akten hinsichtlich des Fensters des angrenzenden WCs (M).

236

Wie beim Abstellraum/Büro hier liegen nicht nur Farbabplatzungen vor, sondern der Rahmen ist bereits teilweise vermodert. Das Fenster ist somit erheblich mangelhaft. Ausreichende Hinweise, dass der Zustand derart schlecht bereits bei Mietbeginn war, fehlen.

237

Die Beklagten haben auch dieses Fenster im September 2016 ausgetauscht.

dd) Wohnzimmerfenster (C)

238

Bzgl. des Wohnzimmerfensters (C) werden Abplatzungen von Farbe und Fensterkitt vor allem an den Außenfenstern behauptet, die aber auf den Lichtbildern (Bl. 254) nicht ausreichend belegt sind bzw. diesbezüglich jedenfalls keinen erheblichen, zur Minderung berechtigenden Mangel zeigen.

ee) Fenster Kinderzimmer Leonie (D)

239

Hinsichtlich des Kinderzimmers von Leonie (Plan: „Wohnen“ D) wird auf Bl. 262 auf die Mängelbeschreibung zum Wohnzimmerfenster Bezug genommen. Sichtbar sind auf den Lichtbildern Bl. 262 - 264 gewisse Farbabplatzungen, die etwas umfangreicher als auf dem Bild zum Wohnzimmer vorhanden sind und damit zur Minderung berechtigen.

ff) Schlafzimmerfenster (E)

240

Zum Schlafzimmer (E) wurde vorgetragen, dass der Kitt teilweise herausgebrochen ist und Lackabplatzungen vorhanden sind. Außerdem soll sich schwarzer Belag (Schimmel) an der Innenseite des Außenfensters gebildet haben. Am rechten Fenster werden Abplatzungen von Lack und Kitt geltend gemacht. Die Mängelbeschreibung ist ausreichend konkret.

241

Die vorgelegten Lichtbilder (Bl. 275 - 277) bestätigen im Wesentlichen diesen Vortrag. Lediglich der schwarze Belag ist nicht sichtbar. Insgesamt ist diesbezüglich jedenfalls ein deutlicher optischer Mangel gegeben.

gg) Fenster Speisekammer (H)

242

Bzgl. der Speisekammer (H) wurde geltend gemacht, dass der Kitt herausgebrochen und die Lackierung an der Innen- und Außenseite des Fensters abgeplatzt ist. Dies ist auch deutlich und in erheblichem Umfang auf den Lichtbildern Bl. 293 - 297 zu erkennen.

hh) Balkontür Küche (I)

243

Hinsichtlich der Balkontür in der Küche (I) wird behauptet, dass der Kitt herausbricht und die Lackierung abplatzt. Das Holz sei teilweise im Bereich Fenstereinsatz/Türgriff innen und außen herausgebrochen. Dies bestätigt sich auf den Lichtbildern Bl. 307 ff.

244

Es sind also wesentliche optische Mängel an fast allen Fenstern bzw. Balkontüren vorhanden, wobei die stärksten Beeinträchtigungen an der Balkontür des Kinderzimmers Laura, dem Fenster im kleinen Abstellraum/Büro und dem Fenster im WC vorliegen, aber auch deutlich an den Fenstern des Speisekammerls und der Balkontür in der Küche. Lediglich im Wohnzimmer fehlt es an einer erheblichen Beeinträchtigung optischer Art, an den Fenster im Kinderzimmer von Leonie und im Schlafzimmer sind sie - angesichts eines Altbaus gerade noch erheblich.

b) Kenntnis vom Mangel / geschuldeter Zustand

245

Bezüglich einer Balkontür war bereits bei Einzug vereinbart, dass sie gestrichen wird. Dass die Beklagten dies bereits vor dem streitgegenständlichen Minderungszeitraum getan haben, tragen sie selbst nicht substantiiert vor.

246

Dass der von den Klägern gerügte Zustand an den übrigen Fenstern und Türen schon in diesem Ausmaß bei Einzug vorgelegen hat, den Klägern somit damals schon bekannt war und mangels damaliger Rüge nun nicht mehr geltend gemacht werden kann, behaupten die Beklagten zwar, insoweit ist ihr Vortrag aber vage und ohne ausreichenden Beweis. Insbesondere reicht hierzu nicht aus, auf Schreiben des Klägers zu verweisen, in denen er allgemein behauptet, die Mängel seien schon lange vorhanden. Gerade Zustände, die witterungsbedingt sind, verschlechtern sich fortlaufend mehr, so dass der Vermieter sich bei der Vermietung eines unrenovierten Gebäudes nicht auf Dauer darauf berufen kann, Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu schulden.

c) Mängelrüge - Zahlung unter Vorbehalt

247

Mit E-Mail vom 13.01.2016 (K 12, Bl. 56 f. u Bl. 130 f.) forderte der Kläger den damaligen Hausverwalter der Beklagten, Herrn K2., auf, die Fenster im Büro und in der Toilette auszutauschen (dies sei schon bis November 2015 geplant gewesen) und die Balkontüren im zur A1. Straße gelegenen Kinderzimmer auf Grund von Schimmel und Vermoderung sowie die Balkontür in der Küche wegen Schimmelspuren, Vermoderung und kompletten Verzug zu reparieren oder auszutauschen.

248

Insoweit liegt somit eine - für den streitgegenständlichen Zeitraum - rechtzeitige Mängelrüge vor, so dass diesbezüglich auch kein Minderungsausschluss nach § 536 c BGB greift.

249

Laut E-Mail vom 23.07.2015 (K 105, Bl. 363 f.) hatte Herr L. am 20.07.2015 angekündigt, ab dem 27.07.2015 nach und nach alle äußeren Fenster zu überarbeiten. Die Balkontüren sollten erst in zwei Jahren überarbeitet werden. Der Kläger wies in dieser E-Mail bereits darauf hin, dass das Bürofenster marode sei und die beiden Balkontüren teilweise komplett vermodert seien sowie an vielen Fenstern der Fensterkitt abbröckle. Er forderte den Hausverwalter auf, eine fachgerechte Instandsetzung bzw. einen Austausch der nicht mehr reparablen Fenster/Balkontüren vorzunehmen. Hierauf erwiderte der Hausverwalter selbst, dass laut Auskunft eines eingeschalteten Schreinermeisters eine Reparatur von zwei Fensterflügeln nicht mehr möglich sei.

250

Nochmals wurde der Hausmeister vom Kläger in der E-Mail vom 27.07.2015 darauf hingewiesen, dass Büro- und Toilettenfenster extrem in Mitleidenschaft gezogen seien.

251

Mit Schreiben vom 02.08.2015 bestätigt der Hausverwalter gegenüber dem Kläger nochmals, dass laut Schreiner das Bürofenster, das alt und im Rahmen völlig verfault, nicht mehr reparabel sei. Eine konkrete Mängelbeseitigung wird aber nach wie vor nicht mitgeteilt.

252

In den folgenden Schreiben wird im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen über etwaige Mängelbeseitigungen gesprochen. Im Wesentlichen geht es um die Balkontür im Kinderzimmer von Laura und in der Küche sowie die Fenster im Arbeitszimmer und in der Toilette. Die Vermieterseite teilt dabei, vertreten durch ihren Hausverwalter mit, dass beabsichtigt ist, baldmöglichst die Balkontür im Zimmer von Laura sowie die Fenster in Arbeitszimmer und Toilette auszu tauschen. Von den übrigen Fenstern ist bis dahin nicht mehr konkret die Rede.

253

In dem Schreiben des Klägers vom 20.11.2015 (K 104, Bl. 361) wird nochmals die Mängelbeseitigung insbesondere der Balkontüren in der Küche und im Zimmer von Laura gerügt sowie festgestellt, dass der Schreiner nun die Fenster im Büro und im WC ausgemessen hat.

254

Mit Schreiben vom 13.01.2016 (K 12, Bl. 56f. bzw. Bl. 130 f.) setzen die Kläger dann eine Frist zur Mängelbeseitigung bis 31.01.2016 u.a. bzgl. der Fenster im Büro und im WC und der Balkontür im Kinderzimmer von Laura.

255

In diesem Schreiben weist der Kläger auch darauf hin: „Mietzahlung erfolgt sei mindestens Oktober 2015 bzw. Datum Einzug nur vorbehaltlich“.

256

Auch wenn rückwirkend kein wirksamer Zahlungsvorbehalt mehr erklärt werden kann, ist diese Äußerung jedenfalls so auszulegen, dass nunmehr unter Vorbehalt gezahlt wird. Eine Rückforderung ab Januar 2016 ist somit grundsätzlich möglich. Geltend gemacht wird sie konkret ab 13.01.2016.

257

Die Rückforderung kommt allerdings zunächst nur wegen der Fenster im Büro und im WC sowie den beiden Balkontüren in Betracht, da eine ausreichend konkrete Mängelrüge bzgl. der anderen Fenster zu diesem Zeitpunkt noch fehlt.

258

Allerdings rügt der Kläger mit Schreiben vom 02.03.2016, dass sämtliche Fenster und Balkontüren mangelhaft sind. Ab März kommt somit auch eine Minderung bzgl. der anderen Fenster in Betracht, soweit - wie oben ausgeführt - erhebliche Mängel vorhanden sind.

259

Für die Zeit von April bis einschließlich Dezember 2016 haben die Kläger bereits monatlich 20% gemindert, so dass für diesen Zeitraum keine Rückforderung in Betracht kommt.

260

Unstreitig wurden auch am 14.09.2016 die Fenster im Büro und im WC ausgetauscht, so dass ab 15.09.2016 ohnehin die Minderungsberechtigung bzgl. zweier besonders beschädigter Fenster weggefallen ist.

261

Für die Monate Januar und Februar 2017 kommt nur noch eine Rückforderung wegen überzahlter Miete bzgl. der beiden Balkontüren und der restlichen Fenster, soweit sie - wie oben ausgeführt - minderungsrelevante Schäden aufweisen - in Betracht.

d) Verhinderung der Mängelbeseitigung

262

Soweit der Austausch des besonders beschädigten Fensters erst im September 2016 erfolgte, können dies die Beklagten nicht den Klägern zur Last legen. Eine konkrete Verhinderung der Mängelbeseitigung haben die Beklagten nicht ausreichend substantiiert dargelegt und belegt.

263

Solange Verhandlungen zwischen den Parteien im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung auch zu den Mängeln stattfanden, ergibt sich hieraus noch kein Verzicht der Mieter, in dieser Zeit eine Minderung

geltend zu machen. Auch kurzzeitige Verhinderungen auf Grund Erkrankungen stellen noch keine zu Lasten der Mieter gehende Vereitelung der Mängelbeseitigung dar.

264

Bezüglich Juli 2016 scheiterte ein Mängelbeseitigungstermin daran, dass der Kläger erkrankt war. Hierzu liegt ein ärztliches Attest (K 20, Bl. 201) vor. Dass der nur kurzzeitig erkrankte Kläger bei dem Termin selbst anwesend sein wollte, kann nicht als Mängelbeseitigungsverweigerung ausgelegt werden. Bereits mit E-Mail vom 15.07.2016 (K 21, Bl. 202) und vom 21.07.2016 (K 22, Bl. 203) wurde der Hausverwalter um einen neuen Termin gebeten. Dass die Kläger in der Folgezeit konkrete Terminvorschläge der Beklagten mehrfach und grundlos abgelehnt haben, tragen die Beklagten nicht ausreichend substantiiert vor. Auch ausreichende Beweismittel werden hierzu nicht angeboten.

265

Der von den Beklagten dann avisierte Termin vom 01.12.2016, mit dem sich die Kläger letztlich einverstanden erklärten, wurde zwar unstrittig kurzfristig von den Klägern abgesagt. Es wurde hierzu aber ein ausreichender Rechtfertigungsgrund angegeben, nämlich die Einlieferung des Klägers in ein Krankenhaus. Dass dieser Grund nur vorgetäuscht war, tragen die Beklagten selbst nicht vor.

266

Der Vortrag der Beklagten zu späteren versuchten Terminvereinbarungen, die am Verhalten der Kläger gescheitert sein sollen, ist zu unkonkret geblieben.

267

Die Mitteilung der Kläger vom 23.03.2017, keinen Termin mehr vor einer Entscheidung des Gerichts vereinbaren zu wollen, betrifft den streitgegenständlichen Minderungszeitraum bis einschließlich Februar 2017 nicht mehr.

e) Minderung wegen Undichtigkeit der Fenster und Balkontüren

268

Eine Minderung wegen Undichtigkeit der Fenster und Balkontüren kommt nicht in Betracht, da das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) letztlich zur Überzeugung des Gerichts ergeben hat, dass eine wesentliche Undichtigkeit, gemessen am Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, nicht vorliegt.

269

Die Beklagten hatten sich bei Übergabe der Wohnung verpflichtet, die Fenster abzudichten. Dementsprechend sind auch in der Folgezeit wiederholt Dichtungen an den Fensterrahmen angebracht worden.

270

Auf Grund der zahlreichen, nachträglich angebrachten Dichtungen ging der vom Gericht eingeschaltete Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) M. in seinem ersten Gutachten vom 14.11.2017 (Bl. 501/531) davon aus, dass die Fenster sich hierdurch verzogen hatten und dadurch eine zum Teil erhebliche Undichtigkeit eingetreten ist. Die Undichtheit sei zum einen auf die nicht richtige Anordnung der nachträglich eingebrachten Nuten für den Dichtungseinbau und zum anderen auf die nachträglichen, z.T. mehrfach aufgeklebten Dichtungen zurückzuführen. Zwar sei bei den in Nuten eingedrückten Dichtungen in den Außenfenstern eine Verbesserung der Luftdurchlässigkeit erfolgt, das Ankleben von weiteren Dichtungen im Innenfenster habe allerdings zu einem unkontrollierten Luftdurchgang geführt.

271

Nachdem der Sachverständige allerdings gebeten worden war, konkret zu messen, ob eine nicht mehr dem damaligen Standard entsprechende Undichtigkeit vorliegt, kam der Sachverständige durch konkrete Messergebnisse zu dem Ergebnis, dass tatsächlich an allen Fenstern und Balkontüren nur eine geringe Luftdurchlässigkeit besteht.

272

Der von ihm am 22.03.2019 durchgeführte Blower-Door-Test zeigte, dass allenfalls eine geringfügige Undichtigkeit besteht und dies auch nicht maßgeblich von den angebrachten Dichtungen beeinflusst ist. Zu den Messungen wurden vom Sachverständigen aufgeklebte, nicht aber in zusätzlich angebrachten Leisten eingefügte, Dichtungen entfernt. Die bereits in Nuten eingedrückten Dichtungen, die umlaufend angebracht

waren, hatten ersichtlich nicht zu einer Verformung der Fensterflügel geführt. Dabei konnte der Sachverständige messtechnisch feststellen, dass durch die nachträglich aufgebrachten Dichtungen nur eine „minimal erhöhte Luftdurchlässigkeit gegenüber dem jeweiligen Element ohne zusätzliche Dichtungen vorliegt“. Nach Entfernung dieser Dichtungen wurden die Fenster zwar durch die „Reverformung“ des jeweiligen Flügels dichter. Im Vergleich zu den Luftdurchlässigkeitswerten anderer Bauteile zeigte sich bei den Fenstern und Balkontüren mit einer Leckage von 188 m³/h aber insgesamt nur eine verhältnismäßig geringe Luftdurchlässigkeit. Die zusätzlich eingeklebten Dichtungen und die damit einhergehenden Verformungen der Fenster und Fenstertüren machten nur einen Anteil von 1% an der Gesamtdurchlässigkeit der Wohnung aus. Darauf kann z.B. ein erhöhter Heizkostenverbrauch nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht beruhen. Insgesamt kam der Sachverständige letztlich überzeugend zu dem Ergebnis, dass die Luftdurchlässigkeit der Fenster und Balkontüren den Anforderungen zum Einbringungszeitraum entspricht und auch durch die nachträglich angebrachten Dichtungen keine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist.

273

Das zunächst andere Gutachtensergebnis macht die zuletzt vorliegenden Ergebnisse des Sachverständigen M3. nicht angreifbar. Auch wenn der Sachverständige zunächst von falschen Prämissen ausgegangen ist, ist dies jedenfalls bei der weiteren Begutachtung korrigiert und anhand konkreten Messungen dann das neue Ergebnis nachvollziehbar gewonnen worden.

274

Auch die Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 19.11.2019 waren überzeugend und konnten von den Klägern - trotz ausführlich

275

Eine Minderung wegen undichter Fenster und gewährten Fragerechts - nicht konkret und ausreichend schlüssig angegriffen werden. Balkontüren kommt daher ebensowenig in Betracht, als ein Anspruch auf Beseitigung des Mangels „undichte Fenster und Türen“.

276

Die Kläger konnten deswegen bzgl. der Fenster und Balkontüren nur insoweit mindern, soweit die oben benannten optischen Beeinträchtigungen vorlagen.

277

Soweit die Kläger im Mängelbeseitigungsantrag unter Spiegelstrich 1 auch die Beseitigung zu dick bzw. falsch angebrachter Gummidichtungen und Balkontüren verlangen, war der Antrag abzuweisen, da zumindest schon zum Teil eine Entfernung durch den Sachverständigen erfolgte und im Übrigen diesbezüglich nach dem letzten Gutachtensergebnis auch keine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt.

f) Zimmertüren Speisekammer, Bad, Büro/Abstellkammer

aa) substantiiertes Mängelvortrag und Nachweis

278

Im Schriftsatz vom 07.03.2018 (Bl. 288) wird vorgetragen, dass sich durch das Absenken der Böden fast sämtliche Türrahmen vom Flur zu den einzelnen Zimmern sich im Laufe der Jahre verzogen hätten.

279

Die Tür zur Speisekammer sei so verzogen, dass sie beim Schließen nicht mit dem Rahmen abschließe (Bl. 291). Der Hausverwalter habe versucht, dies durch Einfügen von Dichtungen auszugleichen. Die Tür habe sich aber im oberen rechten Bereich weiterhin verzogen, so dass immer noch kein Abschließen der Tür mit dem Rahmen möglich sei. Zur Veranschaulichung wurden die Lichtbilder Bl. 291, 292 vorgelegt.

280

Die Balkonaußentür in der Küche sei insgesamt stark verzogen (Bl. 314). Sie lasse sich nur mit Druck und Kraftaufwand schließen und weise im geschlossenen Zustand einen starken Verzug auf, vor allem im unteren Bereich. Der Hausverwalter habe Gummidichtungen angeklebt, was zur Schließung aber nicht ausgereicht habe. Im Übrigen würden sich diese Dichtungen bereits wieder lösen. Nach nochmaligem Anbringen von Dichtungen würden sich mittlerweile die Innentüren schwer schließen lassen bzw. die Dichtungen wieder lösen.

281

Die Tür zum Büro sei verzogen und könne nur mit großem Druck bzw. Ziehen geschlossen werden. Trotz vom Hausverwalter vorgenommenen Ausbesserungen habe sich die Tür selbst und der Rahmen weiter verzogen, so dass die Tür im unteren Bereich nicht am Rahmen anliege (Bl. 334). Hierzu wurden die Lichtbilder Bl. 334 - 336 vorgelegt.

282

Der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) M. stellte bei seiner Begutachtung nach Ortstermin am 5.10.2017 fest, dass nur die Innentüren von der Speisekammer, vom Bad und vom Büro (Abstellkammer) stark verzogen sind. Zwar gab es zum Einbringungszeitraum der Zimmertüren keine normativ festgelegten Anforderungen und Toleranzen. Allerdings ergab sich aus den Erfahrungswerten des Sachverständigen hierzu, dass ein derart großer Verzug zum Einbringungszeitraum noch nicht vorgelegen haben kann. Dies hätte nämlich bereits damals zu einer Reklamation und einem Austausch der Türblätter bzw. Türflügel geführt.

283

Dass der Mangel bei Einzug der Kläger bereits vorgelegen hat, tragen die Beklagten selbst nicht substantiiert vor. Auch fehlt hier eine Feststellung im Übergabeprotokoll. Ein Verzicht auf Mängelbeseitigung bei Einzug ist somit nicht belegt.

284

Durch den Verzug, können die Türen nur schwer geschlossen werden.

285

Es handelt sich hierbei um eine gerade noch wesentliche Beeinträchtigung, die im Hinblick darauf, dass auch nur 3 Türen nachweislich vom Mangel betroffen sind, lediglich eine Minderung um 2% rechtfertigt.

bb) Mängelrüge und Zahlung unter Vorbehalt

286

Im Schreiben der damaligen Rechtsanwältin der Kläger vom 02.03.2016 (K 103, Bl. 357) wurde lediglich bzgl. des Büros gerügt, dass die Zimmertür hierzu stark verzogen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hier eigentlich um einen bloßen Abstellraum handelt, den der Kläger nur als Büro nutzt. Dies reicht für einen wesentlichen Mangel, der zur Minderung berechtigt, allein noch nicht aus.

287

Erst im Schreiben des Klägers an den Hausverwalter vom 02.05.2016 (K 13, Bl. 58 ff., 132ff.) ist auch von einem Verzug der anderen Türen und Türrahmen (z.B. Arbeitszimmer, Türen Balkon, Tür Kammerl etc) die Rede.

288

Ab Mai 2016 kommt somit eine Minderung von 2% in Betracht. Für die Zeit davor fehlt es an einer wesentlichen Beeinträchtigung, zumal derartige Schwierigkeiten bis zu einem gewissen Grad bei einem derartigen Altbau hinzunehmen sind.

289

Nachdem in der Zeit von April bis einschließlich Dezember 2016 ohnehin bereits ausreichend gemindert wurde, verbleiben bzgl. des streitgegenständlichen Rückforderungszeitraums hinsichtlich des Mangels verzogener Türen nur noch die Monate Januar und Februar 2017, für die 2% Minderung hinzuzurechnen sind.

290

g) Türschwellen Bei den Türschwellen liegt im Hinblick auf den Einbringungszeitraum laut Sachverständigen kein Mangel vor. Bei normaler Nutzung besteht kein erhöhtes Verletzungsrisiko.

291

Damit ergibt sich bzgl. der Mängel an Fenstern und Balkontüren sowie Zimmertüren nur folgender Rückforderungsbetrag:

13.01.2016 - 31.01.2016:

8% für erhebliche Abplatzungen an zwei Fenstern und zwei Balkontüren und zum Teil verrotteter Rahmen
(8 % aus 1.615 = 129,20 € : 31 x 19) = 79,19 €

Februar 2016:8 % = 129,20 €

März 2016:10 % (zusätzlich restliche Fenster s.o.) = 161,50 €

Januar 2017:8 % (2 Fenster ausgetauscht, restliche Fenster, Balkontüren und Zimmertüren) = 129,20 €

Februar 2017:8 % (wie Januar) = 129,90 €

Insgesamt:628,29 €.

2. Silikonfugen Bad

292

Auch bzgl. der Silikonfugen im Bad wird eine Mietminderung für die Zeit vom 13.01.2016 bis 28.02.2017 geltend gemacht. Laut Ansicht der früheren Prozessbevollmächtigten der Kläger rechtfertigt dieser Mangel eine Minderung von monatlich 5%.

293

Im vorliegenden Verfahren wurde mit Klageschriftsatz vom 16.08.2016 geltend gemacht, dass sich der Kitt zwischen den Fliesen an mehreren Stellen gelöst habe und herausgebrochen sei, sodass sich zwischen den Fliesen, insbesondere an den waagrechten Fugen, Löcher befänden, in die das Duschwasser eindringen könne. Außerdem seien mehrere Fliesen im Laufe der Zeit aufgrund des Alters gesprungen, andere würden sich u.a. von der Wand am Fenster lösen. Ferner sei die Silikonfuge am Waschbecken mangelhaft.

294

Später wird präzisiert, dass sich der gerügte Bereich bei der Duschaufhängung zur Badewanne und am unteren Badewannenrand befinde. Der Untergrund hinter den Fliesen höre sich hohl an. Die Abdichtung durch von der Vermieterseite bestellte Handwerker sei unzureichend erfolgt. Gerade im Bereich der Duschstange gebe es nach wie vor einige tiefe und längere Fugen, die offen seien. Mehrere Fliesen seien gesprungen.

295

Bei dem Bad handelt es sich um einen vergleichsweise kleinen Raum (3,4 qm, Bl. 322). Gesprungene Fliesen lassen sich auf keinem der Lichtbilder (Bl. 326 ff.) erkennen. Sichtbar ist eine Fuge, die Löcher im Kitt aufweist (Bl. 326 oben). Auf dem Lichtbild Bl. 327 ist eine neue Duschaufhängung sichtbar, die laut Kläger vom Hausverwalter angebracht worden ist. Der Zeitpunkt der Anbringung wurde nicht genannt. Daneben sind dort verbliebene kleine offene Stellen in drei Fugen sichtbar, die auf dem Folgebild Bl. 328 nicht mehr zu sehen sind. Auf Bl. 329 findet sich die Erläuterung der Kläger, dass die Fugen von der Hausverwaltung aufgefüllt bzw. zugemörtelt wurden. Dies ist auch noch auf den Bildern Bl. 330 zu sehen. Auf dem oberen Bild sind noch winzige offene Stellen zu sichtbar.

296

Zu dem Bild Bl. 331 erläutert der Kläger, dass sich Kacheln von der Wand gelöst. Der dort sichtbare Spalt wurde laut Kläger von Herrn K. mit Silikon verschlossen.

297

All diese genannten Schäden bewegen sich in einem Bereich, bei dem noch nicht von einem wesentlichen, zur Minderung berechtigenden Mangel gesprochen werden kann, zumal die Kläger eine unrenovierte Altbauwohnung angemietet haben.

298

Die Gefahr, dass eindringendes Wasser zu größeren Schäden an der Bausubstanz führen könnte, ergibt keine persönliche derzeitige Beeinträchtigung der Kläger. Durch die Anzeige dieser Stellen können sich die Vermieter später nicht darauf berufen, derartige Schäden wären durch die Mieter verschuldet. Größere Schäden oder Verletzungen durch herausbrechende Fliesen sind ebenfalls nicht ausreichend konkret und schlüssig dargelegt. Dass die Kläger hierdurch das Bad nicht bestimmungsgemäß nutzen konnten, tragen sie selbst nicht ausreichend konkret vor. Es bleiben geringfügige optische Beeinträchtigungen.

299

Da der Mieter dem Vermieter nicht die Art und Weise der Mängelbeseitigung vorgeben darf, ist der Vortrag der Kläger, die abstehenden Fliesen am Fenster seien nur silikoniert, nicht neu angeklebt worden,

irrelevant. Eine weitere konkrete Beeinträchtigung hierdurch ist nicht ersichtlich. Dasselbe gilt für die behaupteten hohlen Fliesen, solange hieraus keine Beeinträchtigung erwächst.

300

Ein Minderungsanspruch diesbezüglich ist daher nicht gegeben.

3. Laminatboden (11.04.15 - 28.02.17)

301

Der Laminatboden wurde unstreitig erst nach Abschluss des Mietvertrags gemäß der damals getroffenen Vereinbarungen im Auftrag des Vermieters eingebaut.

302

Hier wird eine Mietminderung ab 11.04.2015 geltend gemacht. Behauptet wird, dass sich der Laminatboden im Flur, in der Küche und im Arbeitszimmer mittlerweile sichtbar welle.

303

Mit Schreiben vom 04.02.2015 (K 100, Bl. 352) machte der Kläger gegenüber der Hausverwaltung geltend, dass der Laminatboden im Eingangsbereich so durchhänge, dass Verletzungsgefahr bestehe. Die Fugen würden sich so nach oben wölben, dass Schnittgefahr bestehe.

304

Am 28.02.2015 (K 100, Bl. 351) teilte der Kläger dem Hausverwalter mit, dass sich am 21.02.2015 seine Tochter Leonie am Laminatboden verletzt habe. Obwohl der Schaden am 24.02.2015 besichtigt wurde, habe man ihn nicht behoben. Den damals gemachten Lösungsvorschlag halte der Kläger nicht für sachgerecht.

305

Die geschilderten Umstände könnten einen Minderungsanspruch begründen, der Vorfall fand allerdings im Februar 2015 statt, während vorliegend eine Rückforderung der Miete erst ab April 2015 geltend gemacht wird.

306

In der Mängelrüge vom 04.02.2015 wurde nicht mitgeteilt, dass die künftige Mietzahlung nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung erfolgt.

307

Im Schreiben vom 28.02.2015 (K 100, Bl. 351) teilt der Kläger selbst mit, dass bereits am 24.02.2015 eine Besichtigung den Hausverwalter zusammen mit einem Herrn R. - Parkett- & Fußbodentechnik stattgefunden hat, um eine Lösung des Problems zu suchen.

308

Mit Schreiben vom 11.04.2015 (K 11, Bl. 55, 129, K 100, Bl. 353) erklärte der Kläger zwar dann, dass „wir uns ggf. eine Mietminderung vorbehalten werden“. In diesem Schreiben wird jedoch auch festgehalten, dass eine Maßnahme zur Schadensbehebung stattgefunden hat („Einspritzung von PVC-Schaum“). Die Kläger sind nur der Auffassung, dass diese Maßnahme unzureichend ist, da die Absenkung im Eingangsbereich immer noch bestehe.

309

Auf den Lichtbildern Bl. 286 sieht man einen Riss im Laminatboden und dabei herausragende Laminatstücke. Auf den Lichtbildern Bl. 287 ist die Stelle allerdings wieder verschlossen. Der Kläger führt hierzu aus (Bl. 284), dass bei Neuverlegung des Laminats u.a. im Flur Unebenheiten des Bodens nicht richtig ausgeglichen worden seien, so dass nunmehr Trittmulden entstanden seien und der Laminatboden teilweise uneben sei. Direkt hinter der Eingangstür habe sich vor Verlegung des Laminatbodens ein Loch im Boden befunden, das mit Styroporplatten aufgefüllt worden sei. Beim Begehen sei dort eine Vertiefung entstanden, die letztendlich zum Bruch des Laminats geführt habe. Gleichzeitig gibt der Kläger an, dass die Hausverwaltung K. versucht habe, durch Einspritzen von Bauschaum die Vertiefung auszugleichen. Das durchgebrochene Laminat habe der Hausverwalter K. mit Silikon geklebt. Die mit einer Verletzungsgefahr verbundene Bruchstelle wurde also behoben.

310

Auf den Lichtbildern auf Bl. 285 lässt sich zu den Unebenheiten nichts erkennen.

311

Bei dem Ortstermin am 06.07.2018 konnte das Gericht, obwohl die Kläger behaupten, dass der von ihnen geschilderte Mangel nach wie vor vorliege, in der Speisekammer beim Betreten nur feststellen, dass der Boden ein wenig nachgibt. Konkrete Schäden oder Beeinträchtigungen waren nicht erkennbar.

312

Im Flur vor der Wohnungseingangstür waren drei Dielenbretter sichtbar, die sich beim Betreten absenkten. Dabei trat die Kante leicht hervor und dort waren leichte Beschädigungen sichtbar. Auch spürte man beim Betreten eine Mulde im Boden darunter. Hierzu ist zwischen den Parteien streitig, ob der Kläger eine Reparaturmaßnahme verweigert hat.

313

Dies muss vorliegend nicht entschieden werden, da schon die festgestellte Beeinträchtigung das Ausmaß einer Geringfügigkeit im Jahr 2018 nicht übersteigt, so dass für den streitgegenständlichen Zeitraum der Klageforderung Ziffer I (bis 28.02.2017) hierauf jedenfalls keine Minderung gestützt werden kann. Auch der Laminatboden zur Schwelle zum Wohnzimmer gab beim Ortstermin beim Betreten nur etwas nach und lag nicht ganz plan. Eine konkrete wesentliche Beeinträchtigung konnte nicht wahrgenommen werden. Auch wenn der Laminatboden bei Mietbeginn neu eingebracht wurde, sind auch hier die Besonderheiten eines unrenovierten Altbaus zu berücksichtigen, bei dem ein anderer Unterbau vorliegt als bei einem Neubau. Zwar sind bei einem wesentlichen Umbau die Vorschriften zum Zeitpunkt des Umbaus maßgeblich, darunter fällt aber noch nicht die bloße Einbringung eines neuen Bodenbelags.

314

Eine Minderung bzgl. des Laminatbodens kommt somit nicht in Betracht.

5. Parkettboden (13.01.16 - 28.02.17)

315

Auch soweit die Kläger geltend machen, dass sich der alte Parkettboden stärker abgesenkt hat, ist zu berücksichtigen, dass dies zu den Unannehmlichkeiten einer Altbauwohnung gehört und, solange hier noch durch einfache Maßnahmen wie das Unterlegen von Klötzchen unter dem Mobiliar und das Befestigen von Regalwänden, Schränken u.ä. durch Winkel an der Wand ein Ausgleich möglich ist, eine Mietzinsherabsetzung und Mängelbeseitigung deswegen nicht gerechtfertigt ist.

6. Elektrik (02.05.16 - 28.02.17)

316

Der Vortrag bzgl. der veralteten Elektrik ist zu unsubstantiiert, als dass hierauf Minderungs- und Mängelbeseitigungsansprüche gestützt werden können.

317

Es wird nicht vorgetragen, wie viele Elektrogeräte im Einsatz waren, als die Sicherungen ausgefallen sein sollen bzw. bei welchen Gelegenheiten es konkret zu etwaigen kurzzeitigen Beeinträchtigungen gekommen sein soll. Offenbar konnte dieses Problem jedenfalls unmittelbar selbst gelöst werden.

318

Dass es zu einem längeren Stromausfall gekommen ist, tragen die Kläger nicht ausreichend konkret vor.

319

Eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung ist nicht ausreichend substantiiert dargelegt worden.

320

Im Schreiben vom 30.04.2015 (K 107, Bl. 364c) teilte der Kläger mit, dass seit 2 - 3 Wochen in unregelmäßigen Abständen in der Küche die Sicherung herausfliege. Sie hätten keine zusätzlichen Geräte aufgestellt und würden darauf achten, nicht alle Geräte gleichzeitig laufen zu lassen. Ein Austausch der Sicherung hätte nichts gebracht. Eine Aufforderung zur Mängelbeseitigung ist diesem Schreiben nicht zu entnehmen. Vielmehr teilte der Kläger mit, dass er die Sache selbst weiter beobachten werde.

321

Der Hausverwalter bot dem Kläger hierauf mit E-Mail vom 01.05.2015 (K 23, Bl. 206) an, dass dieser ihren langjährig erprobten M2. Herrn L2. beauftragen könne, falls während des Urlaubs des Hausverwalters ein Stromproblem auftrete. Gleichzeitig verwies er den Kläger auf die Kleinreparaturklausel im Mietvertrag. Eine Einschaltung von Herrn L2. oder eine weitere Mitteilung hierzu ist im weiteren Verlauf des Jahres 2015 nicht mehr erfolgt.

322

Erst im Schreiben vom 02.03.2016 (K 102, Bl. 357 ff. + K 109, Bl. 381 ff.) machte die damalige Rechtsanwältin S2. dann wieder geltend: „Die Wohnung verfügt nur über veraltete Stromleitungen, die nicht mehr dem Stand der Technik genügen. Die Sicherungen fliegen oft raus.“

323

Im Schreiben der später beauftragten Rechtsanwältin W. vom 02.05.2016 (K 13, Bl. 58 und 132) wird dann eine Minderungsquote von 5% für die Elektrik geltend gemacht und ausgeführt, dass „sich in der Wohnung eine alte Elektrik beziehungsweise alte Sicherungen“ befinden, „sodass die Sicherungen regelmäßig, ca. ein bis zweimal im Monat, raus fallen“.

324

Eine Mängelbeseitigung wurde durch den Hausverwalter mit Schreiben vom 17.05.2016 (K 14, Bl. 65ff. und 139 ff.) unter dem Hinweis, dass sich die Elektrik in besserem Zustand als zur Bauzeit befinde, und keine Elektrik geschuldet würde, wie sie im Neubau üblich ist, abgelehnt.

325

Auch wenn der BGH dies für den Sonderfall einer veralteten Elektrik anders entschieden hat (vgl. oben), scheidet vorliegend ein Mietminderungsanspruch auf Grund des ungenauen und widersprüchlichen Sachvortrags der Kläger aus.

326

Die Kläger haben nie konkret vorgetragen, bei Betrieb welcher Geräte die Stromversorgung abgerissen ist. Sie behaupten sogar, dass dies auftrete, obwohl sie nicht gleichzeitig mehrere Geräte betreiben würden. Zudem tritt dies nach Schilderung der Kläger auch nicht häufig auf.

327

Eine Minderung sowie ein Anspruch auf Mängelbeseitigung kann deswegen hierauf nicht gestützt werden.

7. Putz Fassade/rostiges Balkongitter (13.01.16 - 28.02.17: 242,25 €)

328

Für Mängel am Putz der Fassade und am Balkongitter war eine Minderungsquote von 2% für die Zeit vom 13.01.2016 bis zum 28.02.2017 zuzusprechen.

329

Die Mängelbeschreibung ist im Zusammenhang mit den vorgelegten Lichtbildern zuletzt ausreichend substantiiert erfolgt. Auch haben die Lichtbilder eine entsprechende optische Beeinträchtigung ausreichend belegt.

330

Im Schriftsatz vom 07.03.2017 wurde ausgeführt, dass das Balkongitter zum Kinderzimmer Laura komplett verrostet und verwittert ist (Bl. 233). Dieser Vortrag wurde belegt durch ein entsprechendes Lichtbild auf derselben Seite. Weiter wurde von großflächigen Abplatzungen links und rechts von der Balkontür gesprochen (Bl. 234) und dies ebenfalls durch eine Fotografie untermauert.

331

Eine weitere noch größere Abplatzung an der Außenfassade wurde mit den Lichtbildern Bl. 317/318 dargelegt. Bei einer Abplatzung ist dabei sogar das Ziegelwerk darunter sichtbar. Diese befindet sich beim Balkon zur Küche. Dort ist auch - wie auf Bl. 319 und 320 beschrieben - das Geländer verrostet, die Lackierung abgeplatzt und unter dem Fensterbrett Mauerwerk herausgebrochen. Die behaupteten Mängel werden durch die Fotos auf Bl. 319 - 321 der Akten belegt.

332

Problematisch war vorliegend, dass ein Teil der Schäden bereits laut eigenen Schreiben des Klägers schon bei Mietbeginn vorlag.

333

So hatte der Kläger dem Hausverwalter bereits mit E-Mail vom 27.07.2015 (K 106, Bl. 364b) mitgeteilt, dass „die Fassade bei unseren Balkon, vorne und hinten riesige Löcher hat. Teilweise über 20-30 cm Durchmesser.“ und dazu weiter ausgeführt: „Auch auf unseren Balkon waren diese Löcher schon beim Einzug, wie bekannt. Ein riesiges Loch ist auch z.B. zwischen Balkon und Badfenster.“

334

Mit dieser Schilderung ist der Balkon zur Küche gemeint, der sich links vom Badfenster befindet.

335

Der Kläger trägt also selbst vor, dass bestimmte Schäden bereits bei Einzug vorlagen. Da sie damals nicht gerügt wurden und auch im Übergabeprotokoll hierzu keine Pflichten der Vermieter festgehalten wurden, haben die Kläger diese Mängel als vertragsgemäß anerkannt, so dass diesbezüglich eine Minderung nicht mehr in Betracht kommt.

336

Allerdings liegt es auf der Hand, dass derartige Löcher, solange sie nicht beseitigt werden, auf Grund der Witterung, der die Außenfassade naturgemäß laufend ausgesetzt sind, sich im Lauf der Jahre vergrößern.

337

So führt die frühere Prozessbevollmächtigte der Kläger im Schreiben vom 02.05.2016 (K 13, Bl. 58 und Bl. 132) auch aus: „Am ganzen Haus löst sich an verschiedenen Stellen die Fassade bis auf das Mauerwerk, welches teilweise bei schlechtem Wetter auch auf den Balkon rieselt. Im Mieterbereich z.B. zwischen Badezimmerfenster und Balkon ist eine ca. 1,5 m - 1,8 m große Fläche bis auf das Mauerwerk, die an Größe und Schaden zunimmt, deutlich sichtbar. Auch im Bereich von den Mieter genutzten Balkons, welches auch bereits mehrfach mitgeteilt wurde, sind zahlreiche Stellen, aktuell Balkon Richtung Friedhof mit ca. 8 Stellen mit bis zu ca. 20 cm bis auf das Mauerwerk offen. Balkon Richtung A1.str. ca. 5 offene Stellen mit bis zu ca. 40 cm Länge bei ca. 4 cm bis 10 cm oder mehr Breite“. „Seit Einzug haben diese Schäden stark zugenommen und sich die Flächen deutlich und auch im Umfang und Anzahl vergrößert.“

338

Die Beklagten haben nicht belegt, dass der monierte Zustand vollständig bereits bei Mietbeginn vorgelegen hat.

339

Die Kläger können daher zumindest für die aufgetretene Verschlechterung des ursprünglichen Zustandes eine gewisse Minderung geltend machen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass es sich im Wesentlichen nur um optische Mängel im Außenbereich handelt.

340

Es erscheint somit lediglich eine Minderung von 2% gerechtfertigt.

341

Gerügt wurden die Mängel im Schreiben vom 02.03.2016. Es war daher eine Minderung in Höhe von 32,30 € monatlich für März 2016, Januar und Februar 2017 anzusetzen, d.h. insgesamt 96,90 €.

342

Damit ergibt sich ein Gesamtrückforderungsanspruch in Höhe von 725,19 €.

343

In dieser Höhe war die Klageforderung Ziffer I zuzusprechen und im Übrigen abzuweisen.

II. Mängelbeseitigung (Klageantrag Ziffer III)

344

Eine Mängelbeseitigung haben die Kläger zuletzt noch bezüglich folgender Mängel geltend gemacht:

(1) Undichte und verschimmelte Fenster und Balkontüren (außer Büro und WC)

(2) verzogene Zimmertüren (Arbeitszimmer, beide Balkontüren, Speisekammerl, Wohnzimmer)

(3) abgenutzte und gebrochene Türtrittbretter (beide Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohnungseingangstür)

(4) unebener Laminatboden (Flur, Küche, Büro, Speisekammer)

(5) durchhängender Parkettboden (Wohnzimmer, beide Kinderzimmer, Schlafzimmer)

(6) mangelhafte Sicherungen

(7) fehlende Mauerausbesserung im Büro bei Heizung

(8) fehlender Anstrich und Spachtelarbeiten an Wand um Therme

(9) geschuldete Wohntemperatur von 22 °C wird nicht erreicht.

345

Zuzusprechen war die Klage insoweit bzgl. der verzogenen Zimmertüren und der unzureichende Temperatur in Wohnräumen.

1. undichte und verschimmelte Fenster und Türen

346

Entsprechend den obigen Ausführungen konnten die Kläger von den Beklagten die Mängelbeseitigung bzgl. der Fenster und Balkontüren hinsichtlich der Farbabplatzungen verlangen. Diese Mängel sind jedoch mittlerweile durch einen neuen Außenanstrich behoben. Welche Mängel konkret diesbezüglich bei Schluss der mündlichen Verhandlung noch vorliegen sollen, haben die Kläger nicht näher dargelegt. Sie selbst sprechen von Beweisbeseitigung durch die Vermieter, indem diese einen neuen Außenanstrich vornehmen ließen. Eine aktuelle Mängelbeseitigung ist deswegen offensichtlich diesbezüglich nicht mehr erforderlich.

347

Im konkretisierten Antrag zu Ziffer III, Spiegelstrich 1 vom 24.04.2018 (Bl. 570) machen die Kläger zudem eine Mängelbeseitigung hinsichtlich „zu dick bzw. falsch angebrachten Gummidichtungen an allen inneren Fenstern und Balkontüren geltend. Konkrete Ausführungen hierzu fehlen in dem Schriftsatz allerdings.

348

Der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) M. führte in seinem Gutachten vom 18.06.2019, Seite 3 (Bl. 780 der Akten) aus, dass die nachträglich, teils mehrfach übereinander geklebten Dichtungen entfernt wurden, nicht jedoch die zusätzlich angebrachten Leisten mit den integrierten Dichtungen sowie die bereits in Nutzen eingedrückten Dichtungen, da diese umlaufend angebracht sind und nicht zu einer Verformung der Fensterflügel führen. Eine wesentliche Undichtigkeit wird weder durch die verbliebenen in Nutzen eingedrückten Dichtungen, noch durch die anderen Dichtungen verursacht. Ein Anspruch könnte somit allenfalls bzgl. Dichtungen bestehen, die sich gelöst haben. Hierbei ist eine optische Beeinträchtigung denkbar. Warum die Kläger diese gelösten Dichtungen nicht einfach selbst entfernen können, ist nicht nachvollziehbar. Leicht behebbare Mängel rechtfertigen keinen Mängelbeseitigungsanspruch gegen den Vermieter.

2. verzogene Zimmertüren

349

Nicht beseitigt wurde bisher der Verzug an den oben genannten mangelhaften Zimmertüren (Speisekammer, Bad, Abstellkammer/Büro), so dass hier noch ein Mängelbeseitigungsanspruch besteht. Dass durch eine Reparatur oder Erneuerung dieser drei Zimmertüren die Opferschwelle überschritten ist, tragen die Beklagten selbst nicht substantiiert vor. Die Ausführungen zum Denkmalschutz bezogen sich - soweit sie konkret waren - im Wesentlichen auf die Fenster.

3. abgenutzte/ebrochene Türschwellen/Türtrittbretter

350

Bezüglich der Türschwellen/Türtrittbrettern hat der Sachverständige keine Mängel feststellen können. Auch beim Ortstermin konnten vorm Gericht keine relevanten Mängel bemerkt werden. Auch diesbezüglich war daher die Klage auf Mängelbeseitigung abzuweisen.

4. unebener Laminatboden

351

Auch hier kommt ein Anspruch auf Mängelbeseitigung nach den obigen Ausführungen nicht in Betracht.

5. durchhängender Parkettboden

352

Auch diese leichte Beeinträchtigung ist als übliche Altbauerscheinung hinzunehmen.

6. mangelhafte Elektrik

353

Nachdem bzgl. der Mängel an der Elektrik der Sachvortrag nicht ausreichend substantiiert ist, war auch hierzu die Klage auf Mängelbeseitigung abzuweisen.

7. fehlende Mauerausbesserung im Büro bei Heizung

354

Eine konkrete Beeinträchtigung ist hier nicht ersichtlich. Nachdem die Stelle nur einsehbar ist, wenn man dort am Boden kniet und von unten auf die Heizkörperabdeckung sieht, ist nicht einmal eine optische Beeinträchtigung gegeben.

8. fehlender Anstrich/Spachtelung an der Wand um die Therme

355

Auch hier ist eine relevante Beeinträchtigung nicht erkennbar, nachdem die Stelle kaum einsehbar ist. Dies ergab sich durch Inaugenscheinnahme beim Ortstermin am 06.07.2018 (Bl. 647).

356

Das Gericht konnte hierbei feststellen, dass eine weiße Fläche neben dem grünen Farbanstrich nur erkennbar ist, wenn man sich genauer zu der Stelle hinbeugt.

357

Bei normalem Gebrauch der Küche wird der Farbwechsel nicht wahrgenommen. Ein Mängelbeseitigungsanspruch besteht diesbezüglich daher nicht.

9. geschuldete Wohntemperatur von 22 °C wird nicht erreicht

358

Der letzte Mängelbeseitigungsantrag war hinsichtlich der Räume: Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer zuzusprechen, soweit eine Mindesttemperatur von 20 °C begehrt wurde, im Übrigen war er abzuweisen.

359

Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert und deshalb dem Mieter einen Anspruch auf Mängelbeseitigung gewährt, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand.

360

Vorliegend haben die Mietvertragsparteien keine konkreten Vereinbarungen zur Höhe der geschuldeten Wohntemperatur getroffen.

361

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB gesetzlich vorgesehene „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand“ durch den vereinbarten Nutzungszweck bestimmt. Der vereinbarte Nutzungszweck ist hier die Nutzung als Wohnung.

362

Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei ist insbesondere auch das Alter und die Höhe der Miete zu berücksichtigen.

363

Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (vgl. BGH Urteil vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17, in WuM 2019, 25 ff.).

364

Nach den Ausführungen des Sachverständigen galt bei Errichtung des Gebäudes die DIN-Norm 4108, die für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, eine Raumtemperatur von 20 °C zu Grunde legte. Diese DIN-Norm sei mittlerweile durch die DIN-Norm EN 12831 abgelöst worden, in der nur noch auf eine Vereinbarung zwischen Heizungsbauer und Nutzer in einer Spanne von 20 bis 22 °C abgestellt wird. Maßgebend ist allerdings nach den obigen Ausführungen die DIN-Norm bei Errichtung des Gebäudes.

365

Ohne im Einzelnen auf die verschiedenen DIN-Normen einzugehen, sehen Instanzrechtsprechung und Literatur zum Teil als unterste Grenze eine geschuldete Raumtemperatur von 20 °C an (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 535 BGB, Rn. 390, LG Berlin ZMR 1988, 634).

366

Erforderlich ist, dass in den Räumen die sogenannte Behaglichkeitstemperatur erreicht wird. Diese beträgt nach teilweiser Ansicht der Literatur und Instanzrechtsprechung in den hauptsächlich benutzten Räumen 20 - 22 °C (Klimesch IMR 2/2013: 22 Grad) und in den Nebenräumen 18 - 20 °C (AG Köln ZMR 2012, 632), (Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Auflage, § 536, Rn. 63).

367

Im Hinblick darauf, dass es sich bei der streitgegenständlichen Wohnung um eine Altbauwohnung handelt, können die Kläger nur insoweit eine Mängelbeseitigung in den zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen von den Beklagten verlangen, als eine Temperatur von 20 °C unterschritten wird.

368

Kein Anspruch besteht diesbezüglich für den Abstellraum, auch wenn der Kläger insoweit mit Zustimmung der Beklagten eine Nutzung als Büro vornimmt, da sich die Beklagten mit dieser Zustimmung nicht zur Herstellung eines höheren Standards verpflichtet haben.

369

Der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) L. hat vorliegend zur Überzeugung des Gerichts dargelegt, dass die in der Wohnung vorhandenen Heizkörper nicht ausreichend dimensioniert sind, um auch noch bei Außentemperaturen von bis zu minus 16 °C eine Innentemperatur von 20 °C erreichen zu können. Zwar ist die vorhandene Gastherme grundsätzlich geeignet, den vom Sachverständigen überschlagsweise errechneten Heizbedarf zu decken, wobei hierzu noch vereinzelt Verbesserungen durch Einstellung bestimmter Parameter erzielt werden können. Allerdings können die vorhandenen Heizkörper nicht den vollen Bedarf bedienen, da sie in den meisten Fällen unterdimensioniert sind.

370

Zwar setzte der Sachverständige bei der Berechnung des Heizlastbedarfs für den Abstellraum, das Wohnzimmer und die beide Kinderzimmer eine Temperatur von 22 °C und für das Bad von 24 °C an. Da jedoch die von ihm errechnete Unterversorgung selbst bei Anheben der Vorlauftemperatur und des Heizwasservolumenstroms ca. 20 - 25% beträgt, ist auch noch bei Ansatz eines niedrigeren Bedarfs von lediglich 20 °C für diese Zimmer von einer Unterdimensionierung der Heizkörper auszugehen.

371

Insofern steht den Klägern somit ein Anspruch auf Mängelbeseitigung zu.

372

Soweit die Kläger schließlich im März 2017 erklärten, bis zur Entscheidung des Gerichts keine weitere Mängelbeseitigung zuzulassen, stellt sich die Frage, ob in dieser Zeit noch eine Minderung in Betracht kommt, die hier aber nicht streitgegenständlich ist. Der Mängelbeseitigungsanspruch entfällt damit aber nicht für die Zeit ab Urteilerlass. Ausreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger die Mängelbeseitigung auch nach Erlass eines entsprechenden Urteils nicht zulassen wollen, sind nicht gegeben, da die Kläger offensichtlich nur eine Beweisvereitelung vor Urteilerlass verhindern wollten.

373

Die begehrte Mängelbeseitigung war deswegen im oben genannten Umfang zuzusprechen.

374

Rückforderungen wegen überzahlter Mieten wurden diesbezüglich nicht geltend gemacht.

III. Mieterhöhung

375

Aus der Anlage K 26 (Bl. 209) ergibt sich, dass die Beklagten mit Schreiben vom 29.05.2015 um Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 1.500 € ab 01.08.2015 baten. Eine solche Zustimmung wurde unstreitig nicht erteilt. Danach gab es wechselseitig Schriftverkehr, wobei verschiedene Alternativen besprochen wurden.

376

Die Beklagtenseite schlug vor, dass die Miete entweder auf 4 Jahre um 100 € erhöht wird, oder dass eine gestaffelte Mieterhöhung: pro Jahr je 50 €, insgesamt dreimalig erfolgen soll.

377

Nach Auffassung der Beklagten sollte die Mieterhöhung unabhängig von Mietmängeln erfolgen (K 27, Bl. 211). Gleichzeitig wurde aber versprochen, dass man sich so schnell wie möglich um die Mängelbeseitigung/Erneuerung/Austausch der Balkontür im Zimmer zur A1.str., der Fenster im Arbeitszimmer und der Toilette und des Laminatbodens im Eingangsbereich/Tür, Die Kläger favorisierten (K 27, Bl. 210) das zuerst genannte Angebot, allerdings auf eine Dauer von 5 Jahren. Dabei müsste schriftlich verbindlich die Beseitigung der genannten Mängel innerhalb einer bestimmten Frist zugesagt werden.

378

Am 13.10.2015 (K 29, Bl. 216) unterzeichneten dann allerdings beide Seiten eine Einverständniserklärung, wonach der Grundmietzins ab 01.08.2015 um 100 € erhöht wird und die sich daraus ergebende Gesamtmiete von 1.615 € für vier Jahre festgeschrieben wird. Eine Verknüpfung der Mieterhöhung an eine konkrete Mängelbeseitigung wurde in dieser Vereinbarung nicht aufgenommen.

379

Da dieser Punkt zuvor thematisiert worden war, in der schriftlichen Vereinbarung aber nicht enthalten ist, ist davon auszugehen, dass zwischen den Parteien nicht wirksam vereinbart wurde, dass die Mieterhöhung nur unter der Bedingung gilt, dass die Mängelbeseitigung erfolgt, wobei eine solche Regelung auch unwirksam wäre, da völlig unklar bliebe, welche Mängel im Einzelnen und ggf. bis zu welcher Zeit behoben werden sollten.

380

Diese Vereinbarung wurde auch später nicht wirksam angefochten. Die Kläger wussten bei Unterzeichnung, dass diese letzte Vereinbarung gerade keine Bedingung der Mängelbeseitigung enthielt und mit Aufnahme einer solchen Bedingung die Vereinbarung von der Gegenseite nicht abgeschlossen worden wäre.

381

Wenn sie mit diesem Wissen die Vereinbarung ohne Bedingung abschließen, können sie sich danach nicht darauf berufen, die Mieterhöhung nur im Falle der Mängelbeseitigung akzeptiert zu haben.

382

Es ist daher festzustellen, dass die Mieterhöhung auf eine Nettomiete von 1.450 € wirksam zustande gekommen ist.

IV. Erstattung der Kosten für defektes WC

383

Der Antrag der Kläger auf Erstattung von Kosten in Höhe von 400 € für ein defektes WC war als unbegründet abzuweisen.

384

Unstreitig haben die Kläger die streitgegenständliche WC-Schüssel samt Deckel im August 2007 selbst erworben. Soweit dieses WC beschädigt ist, handelt es sich somit nicht um einen vermietetseits in das Mietobjekt eingebrachten Gegenstand.

385

Soweit die Kläger später vortragen, dass schon bei der damals von ihnen auf ihre Kosten vorgenommene Auswechslung des vermierterseits gestellten WC konkret.

386

Die Kläger legten hierzu es vereinbart gewesen sei, dass die Beklagten die Kosten tragen, ist ihr Vortrag nicht ausreichend nachvollziehbar und in Schreiben des Klägers vom 04.08.2007 an den damaligen Hausverwalter vor, in dem es heißt, dass die Kläger - wie mit dem Hausverwalter „klärend besprochen“- „die Toilette inkl. Toilettendeckel“ auf ihre „Kosten aus Hygienischen und altersbedingten Gründen auswechseln und Gleichsam entsorgen.“

387

Damit ergibt sich das Gegenteil von dem, was die Kläger behaupten. Es ist offenbar vereinbart worden, dass die Kläger auf eigene Kosten ein neues WC erwerben.

388

Der weitere Satz: „Über eine event. anfallende Ablöse wird zwischen den Parteien gegebenenfalls bei Auszug verhandelt.“ wurde durchgestrichen. Daneben befindet sich der handschriftliche Vermerk: „gestrichen“ und die Unterschrift des Hausverwalters.

389

Auch bei dem darunter befindlichen maschinengeschriebenen Text: „Zur Kenntnis genommen und einverstanden“ wurde das Wort „einverstanden“ durchgestrichen und darüber handschriftlich geschrieben: „aktenkundig gemacht“. Dies wurde vom Hausverwalter am 08.08.07 unterzeichnet.

390

Das von den Klägern vorgelegte Schreiben spricht also bereits gegen die Behauptung der Kläger, dass bzgl. des von ihnen ursprünglich ausgewechselten WCs eine Kostenübernahme durch die Beklagten vereinbart war.

391

Selbst wenn der hierzu weiter angebotene Zeuge die Behauptung der Kläger in ihrem Schreiben, dass über eine etwaige Ablöse bei Auszug verhandelt werden sollte, bestätigen sollte, wäre dies für vorliegende Entscheidung irrelevant, da ein Auszug der Kläger nicht beabsichtigt ist. Auch bedeutet die Formulierung, dass über eine Ablöse verhandelt wird, nicht, dass man eine Zahlung bereits vereinbart hat, sondern eine solche Vereinbarung in späteren Verhandlungen erst ausgehandelt werden muss.

392

Soweit die Kläger meinen, dass entgegen dieses Schreibens mündlich bereits eine Kostenübernahme der Beklagten vereinbart worden sei, fehlt hierzu ausreichend konkreter Vortrag, wann dies wo und zwischen wem konkret vereinbart worden sein soll. Unterstellt man, dass eine solche Vereinbarung bei Übergabe getroffen worden sein soll, weil die Kläger angeben, dass der hierzu benannte Zeuge bei Übergabe anwesend gewesen ist, widersprechen sich hier die Kläger aber mit ihrem Schreiben vom 04.08.2007 bereits selbst. Denn in diesem Schreiben, das nach der Übergabe geschrieben wurde, ist von einer entsprechenden Vereinbarung gerade nicht die Rede.

393

Der Vortrag des Klägers ist somit unschlüssig, so dass hierzu auch keine Beweisaufnahme durchzuführen war.

394

Nach diesem Sachverhalt waren die Beklagten nie Eigentümer des im Jahr 2015 ausgewechselten WCs, so dass sie diesbezüglich auch nicht gegenüber den Klägern zur Instandsetzung verpflichtet waren.

395

Ein Verzug mit der Mängelbeseitigung konnte somit gar nicht eingetreten sein, der zu einem Aufwendungsersatzanspruch nach § 536a Abs. 1, 2 BGB führen könnte.

396

Auch wenn der behauptete Riss in der WC-Schüssel der Kläger also tatsächlich vorhanden und eine umgehende Beseitigung dieses Mangels durch die Kläger zur Erhaltung der Mietsache notwendig gewesen

wäre, was schon nicht sehr einleuchtend ist, wenn der Mangel schon Monate vorher gerügt worden ist, hätte dies nicht zu einen Aufwendungsersatzanspruch der Kläger geführt, da es sich nicht um einen Mangel der Mietsache handelt.

397

Aber auch bzgl. des ursprünglichen, noch von den Vermietern gestellten WCs können die Kläger gegen die Beklagten keinen Aufwendungsersatzanspruch geltend machen, da sie, wie sich aus ihrem eigenen Schreiben ergibt, damals vereinbart haben, dass der Einbau auf Kosten der Kläger erfolgt.

398

Damit kommt es darauf, dass weiter auch die Schadenshöhe nicht ausreichend substantiiert und schlüssig dargelegt wurde, nicht mehr an.

399

Die Klage war daher diesbezüglich abzuweisen.

V. jährliche Wartungsverpflichtung Gastherme

400

Nach der Rechtsprechung des BGH sind vom Vermieter verwendete Allgemeine Geschäftsbedingungen über die malermäßige Instandhaltung der Wohnung durch den Mieter, die den Katalog aus § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV überschreiten, nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB stets unwirksam (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage, § 538, Rn. 124 und 172, BGH VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674).

401

Nichts anderes gilt nach h.M. folgerichtig für Vornahmeklauseln, die andere Erhaltungsmaßnahmen betreffen (S-F a.a.O, BGH VIII ZR 129/91)

402

Die Klausel, die den Mieter mit der Wartung einer Gastherme belastet, verstößt gegen § 307 Abs. 1 S.1 BGB (S-F, § 538, Rn. 173), denn zum einen hat der Mieter hier nicht die Möglichkeit einer günstigen Selbstvornahme. Vor allem aber birgt die Verletzung der Wartungspflicht ein hohes Schadensrisiko, etwa wenn der Einrichtungsgegenstand Schaden nimmt oder gar eine Fehlfunktion einen Schaden am Gebäude verursacht. Der Vermieter muss daher für die Wartung selbst sorgen. Sein pekuniäres Interesse wird über die Möglichkeit gewahrt, Wartungskosten im Rahmen von § 556 BGB auf den Mieter umzulegen (BGH VIII ZR 119/12, NJW 2013, 597). Eine Höchstbetragsgrenze wurde in der hier vorliegenden Klausel nicht vorgesehen, so dass aus diesem Gesichtspunkt keine andere Wertung in Betracht kommt.

VI. vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

403

Ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten kommt nicht in Betracht, da hierzu schon nicht vorgetragen wurde, warum die Forderung berechtigt sein soll.

404

Geltend gemacht werden 571,44 €. Derartige Rechtsanwaltsgebühren würden sich ergeben, wenn eine 1,3-Geschäftsgebühr zu einem Streitwert von 5.814 € zuzüglich 20 € Postpauschale und 19% USt. angesetzt werden.

405

Ein Verzugserschadensersatzanspruch könnte sich daraus ergeben haben, dass sich die Beklagten mit der Mängelbeseitigung in Verzug befunden haben, als die Rechtsanwältin hierzu eingeschaltet wurde.

406

Vorliegend fehlt aber schon ausreichend konkreter Vortrag, dass den Klägern entsprechende Rechtsanwaltskosten von der damaligen Rechtsanwältin in Rechnung gestellt und von ihnen bezahlt wurden.

C.

sonstige Nebenforderungen

407

Der zugesprochene Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB.

D.

Streitwert, Kosten und vorläufige Vollstreckbarkeit

1. Streitwert

408

Die Kläger haben die Klage zunächst gegen die „Erbengemeinschaft M. und L.“ erhoben. Auf Nachfrage des Gerichts, ob es sich hierbei um eine rechtsfähige Außen GbR handelt, wurde die Klage gegen die einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft gerichtet. Da die Korrektur vor Zustellung der Klage erfolgte, sind hierdurch keine zusätzlichen Kosten entstanden, die bei der Kostenquotelung berücksichtigt werden müssen.

409

In der Klageschrift vom 20.10.2016 wurde zunächst unter Antrag Ziffer I die Feststellung begehrt, dass die Kläger berechtigt sind, den Mietzins rückwirkend mindestens ab 11.04.2015 um mindestens 30% zu mindern, und unter Ziffer II bei entsprechender Feststellung weiter eine Verurteilung zu einer rückwirkenden Erstattung ab 01.04.2016 bis zur Rechtskraft des Urteils.

410

Dabei wurde für beide Anträge als Streitwert jeweils der zwölfwache Minderungsbetrag von 30% (= 484,50 € x 12 = 5.814 €) zugrunde gelegt.

411

Allerdings hat der BGH im Beschluss vom 12.07.2016 (Az.: VIII ZR 55 /15, WuM 2016, 632) entschieden, dass der Gebührenstreitwert des Antrags eines Mieters auf Feststellung, die Miete sei gemindert, gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen ist. Da die Kläger hier 30% Mietminderung aus einer gezahlten Bruttomiete von 1.615 € geltend machen, würde sich hieraus allein bereits ein Streitwert von 20.349 € ergeben. Auch wenn man für eine positiven Feststellungsklage 20% Abschlag gegenüber den Wert einer Leistungsklage berücksichtigt (vgl. Zöller, ZPO, 33. Auflage, § 3, Rn. 16.76, BGH, NZBau 2012, 566 und BGH, MDR 2008, 829), verbliebe für die Feststellungsklage noch ein Streitwert von 16.279,27 €. Daneben wurde allerdings auch noch eine Leistungsklage in Höhe von 30% Mietminderung geltend gemacht, so dass sich jedenfalls mindestens einmal ein Streitwert von 20.349 € für beide Anträge ergibt. Mit Schriftsatz vom 07.03.2017 wurde anstelle dieser beiden Anträge nur noch ein Antrag auf Zahlung von 7.794,36 € gestellt. Anders als für die Berechnung der Rechtsanwaltsgebühren ist für die Gerichtskosten, die das Gericht hier nur festsetzt, der ursprünglich höhere Streitwert zu berücksichtigen.

412

Für die Mängelbeseitigungsklage ist gemäß § 41 Abs. 5 GKG der Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung anzusetzen (Zöller, ZPO, 33. Aufl, § 3, Rn. 16.116, BGH NJW-RR 2006, 378), hier der zwölfwache Betrag einer 30%-igen Mietminderung, d.h. 5.814 €.

413

Hinzuzurechnen ist der Streitwert des Zahlungsantrags Ziffer IV in Höhe von 400 € Hinzu kommen die Anträge auf Feststellung, dass die Kläger nicht zur Wartung der Gastherme verpflichtet sind (Ziffer VIII), und dass eine Erhöhung von 1.350 € um 100 € auf 1.450 € nicht wirksam vereinbart wurde (Ziffer IX). Bzgl. der Mieterhöhung errechnet sich der Streitwert gemäß § 41 Abs. 5 GKG nach dem zwölfwachen Erhöhungsbetrag auf 1.200 €. Ein Abschlag für die Feststellungsklage ist nicht vorzunehmen, da es sich hierbei um eine negative Feststellungsklage handelt. Der Streitwert bzgl. der Feststellung zur Wartung der Gastherme bestimmt sich nach § 3 ZPO. Geht man von jährlichen Wartungskosten von 100 € aus, ergibt sich hier nochmals ein Streitwert des zwölfwachen Betrages, somit von 1.200 €. Der Streitwert insgesamt beträgt somit 28.963 €.

414

Bezüglich des mit Schriftsatz vom 17.09.2019 neu formulierten Antrags auf Mängelbeseitigung der Dachbodendämmung wurde letztlich geklärt, dass die Kläger damit eine Mängelbeseitigung dahingehend begehren, dass eine ausreichende Zimmertemperatur erreicht wird.

415

Dieses Begehren war bereits in dem Antrag Ziffer III vom 24.04.2018, Spiegelstrich 11, enthalten, nur wurde zunächst die Art der Mängelbeseitigung vorgegeben, der Antrag zuletzt aber richtigerweise nur noch auf Mängelbeseitigung gerichtet unter Nennung des konkreten Mangels, der beseitigt werden sollte. Ein zusätzlicher Streitwert hierfür ist daher nicht anzusetzen.

416

Es bleibt somit insgesamt bei einem Streitwert für die Gerichtsgebühren von 28.963 €.

2. Kostenverteilung**417**

Die Kosten waren gemäß § 92 ZPO zu quoteln.

418

Bezüglich des Streitwertes zu Ziffer I/II in Höhe von 20.349 € waren die Kläger erfolgreich lediglich in Höhe von 725,19 €.

419

Bzgl. Ziffer III (Streitwert 5.814 €) war die Klage zuzusprechen hinsichtlich der geforderten Beseitigung der Mängel „verzogene Zimmertüren“ und „unzureichende Heizung“.

420

Geht man diesbezüglich von einer Minderungsmöglichkeit in Höhe von 2% (Zimmertüren) und in Höhe von 10% (Heizung) aus, Letzteres allerdings relevant nur in den kalten Jahreszeiten bei sehr kalten Temperaturen, so ergibt sich ein Betrag ($32,30 \text{ €} \times 12 = 387,60 \text{ €} + 161,50 \times 6 = 969 \text{ €} =$) von 1.356,60 €.

421

Bezüglich des Klageantrages IV (Ersatz WC) sowie des Antrages Ziffer IX (Mieterhöhung) sind die Kläger unterlegen.

422

Der Klageantrag Ziffer VI (Wartung Gastherme) war die Klage bei einem Streitwert von 1.200 € zuzusprechen.

423

Hinsichtlich der übereinstimmenden Erledigungserklärung bzgl. Mängel an Fassade und Balkongitter waren den Beklagten die Kosten aufzuerlegen. Dafür ist ein Obsiegen in Höhe von ($2\% \text{ aus } 1.615 \text{ €} = 32,30 \text{ €} \times 12 =$) 387,60 € anzusetzen.

424

Insgesamt waren die Kläger somit bei einem Gesamtstreitwert in Höhe von 28.963 € erfolgreich in Höhe von 2.944,20 €.

425

Damit waren 90% der Kosten den Klägern und 10% der Kosten den Beklagten, jeweils als Gesamtschuldner, aufzuerlegen.

3. Vorläufige Vollstreckbarkeit**426**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708, 711 ZPO.

