

# **Amtsgericht Bonn**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 535 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB

Amtsgericht Bonn, Urteil vom 26.01.2021; Az.: 206 C 18/19

#### **Tenor:**

Unter Aufhebung des Anerkenntnisvorbehaltsurteils des Amtsgerichts Bonn vom 13.9.2018 (AGBONN Aktenzeichen 201C18518 201 C 185/18) werden die Beklagten verurteilt, an die Klägerin 1.797,99 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 104,09 € seit dem 6. Februar 2018, aus 390,90 € seit dem 6.3.2018, aus jeweils 195,45 € seit 6. April, 6. Mai, 6. Juni, 6. Juli, 6. August, 6. September, aus 130,30 € seit 6.10.2018 zu zahlen, abzüglich am 01.03.2019 auf die Hauptforderung gezahlter 1.442,30 €.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 62% und die Klägerin zu 38%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, jedoch für die Klägerin nur gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Beklagten sind auf Grundlage eines schriftlichen Mietvertrages vom 7.5.2017, wegen dessen Einzelheiten auf das Anlagenkonvolut Bl. 5 GA Bezug genommen wird, seit dem 1.7.2017 Mieter einer Wohnung in dem im Jahre 1979 erbauten Haus der Klägerin in der S straße ... C. Im Januar 2018 wurde die Tochter der Beklagten geboren.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 1.303,00 € inklusive einer monatlichen Nebenkostenvorauszahlung i.H.v. 250,00 € sowie 85,00 € für einen Tiefgaragenstellplatz. Ausweislich § 4 des Mietvertrages ist die Miete jeweils bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu entrichten.

Von Februar 2018 bis zum 1. März 2019 zahlten die Beklagten monatlich einen reduzierten Mietzins unter Berufung auf eine Minderung des

Mietzinses infolge Mängeln. Den hieraus resultierenden Rückstand aus dem Zeitraum Februar 2018 bis einschließlich November 2018 macht die Klägerin mit vorliegender Klage geltend.

Bis einschließlich Januar 2018 hatten die Beklagten die monatliche Miete vorbehaltlos gezahlt. Erstmals mit Schreiben vom 24. Januar 2018 an die Hausverwalterin der Klägerin, die Zeugin B G, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 18 GA Bezug genommen wird, kündigten sie eine Mietminderung ab Februar 2018 i.H.v. 20% monatlich bis zur Mängelbeseitigung an, weil ein länger bestehender Wasserschaden die Benutzung der Küche deutlich einschränke und der Aufenthalt im Wohnraum durch Wind und Kälte, die durch die Fensterfront gelange, erschwert werde. Bei unterbliebener Mängelbeseitigung bis zum 7.2.2018 kündigten die Beklagten den Einbehalt eines weiteren Teils der Miete als „Druckzuschlag“ bis zur Beseitigung an.

Die Beklagten haben die Miete im streitgegenständlichen Zeitraum (Februar 2018 bis einschließlich November 2018) sodann insgesamt i.H.v. 2.884,60 € und im Einzelnen wie folgt gemindert:

- im Februar 2018 in Höhe von insgesamt 278,60 €,
- im März 2018 i.H.v. 521,20 €,
- von April bis November 2018 jeweils i.H.v. 260,60 €

insgesamt 2.084,80 €.

Seit dem 26. Juli 2017 hatten die Beklagten gegenüber der Klägerin wiederholt Mängel an der Mietsache angezeigt. So setzten sie der Klägerin in einem undatierten Schreiben, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 16 GA Bezug genommen wird, eine Frist zur Beseitigung von vier darin angezeigten Mängeln bis zum 19. Januar 2018:

So führten sie u.a. an, dass der Feuerlöscher im Treppenhaus keine gültige Prüfplakette besaß und dass die Filter der Abluftanlage im Bad und WC in ihrer Wohnung regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls gereinigt bzw. ausgetauscht werden müssten, wofür sie Eigenleistungen anboten. Aktuell reinigungsbedürftig waren die Filter nicht. Zudem sei die Fensterfront undicht und der Oberlichteröffnungsmechanismus schwergängig und ein Wasserschaden über dem Küchenfenster oben links müsse beseitigt werden.

Die Klägerin beauftragte den Diplom Ingenieur Architekt N T mit der Beseitigung des ursprünglich unstreitig vorhanden gewesenen Wasserschadens in der Küche oberhalb des Fensters. Dieser teilte der Klägerin mit E-Mail vom 19.2.2018, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 66 GA Bezug genommen wird, mit, dass der Wasserschaden in der Dachgeschosswohnung in der S straße ... behoben sei. Danach haben die Beklagten ein erneutes Wiederauftreten eines Wasserschadens in ihrer Wohnung nicht mehr gerügt.

Erstmals mit Schreiben vom 29.10.2018 zeigten die Beklagten ferner Mängel der Heizung an, nämlich dass diese nicht ausreichend warm werde. Sie erstellten Raumtemperaturprotokolle für die Zeit vom 28.10.2018 bis 10.12.2018, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 104 ff. GA Bezug genommen wird. Da die Wohnung der Beklagten im Dachgeschoss liegt, ist sie auch am höchsten Punkt der Heizung gelegen, sodass es erforderlich ist, gerade nach längerer Nichteinschaltung der Heizungen diese anschließend zu entlüften. Die Zeugin G als Verwalterin der Klägerin erhöhte auf die Anzeige der Beklagten vom 29.10.2018 die Vorlauftemperatur der Heizung, was ohne Zutritt zur Wohnung der Beklagten möglich war. Mit Schreiben vom 20.11.2018, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 96 GA Bezug genommen wird, teilte die Zeugin G den Beklagten dies und ihre Entlüftungspflicht mit. Darauf erfolgte keine Reaktion der Beklagten, bis sie mit E-Mail vom 22.12.2018, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 111 GA Bezug genommen wird, der Klägerin sodann mitteilten, dass die Heizung wieder ordnungsgemäß heize.

Die Klägerin behauptet, der ursprünglich unstrittig vorhanden gewesene Wasserschaden über dem Küchenfenster oben links sei durch den Zeugen N T Mitte des Monats Februar 2018 vollständig beseitigt worden.

Die Prüfplakette sei im April 2018 auf dem Feuerlöscher im Treppenhaus angebracht worden. Sie vertritt die Auffassung, dass ihr Fehlen mangels Erheblichkeit ohnehin keinen Mangel darstelle.

Die Klägerin bestreitet, dass sich die Wohnung nicht ausreichend beheizen lasse. Sie behauptet, dies könne allenfalls daher rühren, dass die Beklagten die Heizung nicht ordnungsgemäß entlüftet hätten.

Die Klägerin hat zunächst Klage im Urkundsverfahren erhoben und beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 1.078,00 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus je 215,60 € seit dem 6. Februar, 6. März, 6. April, 6. Mai sowie 6.6.2018 zu zahlen.

Die Beklagten haben dem erhobenen Anspruch widersprochen, den Anspruch gleichwohl für das Urkundenverfahren unter Vorbehalt sämtlicher Rechte im Nachverfahren anerkannt.

Am 13.9.2018 erging daraufhin Anerkenntnisvorbehaltsurteil (201 C 185/18), mit welchem die Beklagten antragsgemäß unter Vorbehalt der Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren verurteilt wurden.

Nach entsprechender Absprache der Parteien vor Gericht in der mündlichen Verhandlung vom 26.2.2019 im Nachverfahren leisteten die Beklagten spätestens bis zum 01.03.2019 unter Vorbehalt eine Einmalzahlung von 50% der geminderten Miete und sie zahlen seit dem 1.3.2019 die volle Miete an die Klägerin.

Im Nachverfahren erweiterte die Klägerin nach verspäteter Feststellung der vollständigen Zahlungsrückstände der Beklagten ihre Klage und beantragt nunmehr,

neben Aufrechterhaltung des Anerkenntnisurteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie weitere 1.806,60 € nebst Zinsen i.H.v. 5 über dem Basiszins aus je 63,00 € seit dem 6. Februar, aus weiteren 305,60 € seit dem 6. März, auch je weiteren 45,00 € seit dem 6. April, 6. Mai und 6.6.2018 sowie aus je weiteren 260,60 € seit dem 6. Juli, 6. August, 6. September, 6. Oktober und 6.11.1018 zu zahlen mit der Maßgabe, dass von der Klageforderung 1.442,30 € gezahlt wurden.

Die Beklagten beantragen,

die Klage unter Aufhebung des Vorbehalturteils abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die angezeigten Mängel seien nicht beseitigt worden: der Wasserschaden in der Küche sei noch immer sichtbar, da eine Renovierung und gegebenenfalls Mauerwerkstrocknung nicht erfolgt sei.

Es seien die Dichtungen der Fensterfront zum Balkon hin undicht und dadurch dringe Kälte in die Wohnung ein. Die Oberlichter ließen sich nur schwer oder gar nicht öffnen.

Seit Anfang November 2018 bis zum 21.12.2018 hätten sie mit ihrem Säugling in einer 16-19° kalten Wohnung leben müssen, weil die Heizkörper nicht warm geworden seien. Trotz voll aufgetretener Thermostate seien die Heizkörper teilweise kalt geblieben, teilweise lauwarm, obwohl sie die Heizkörper entlüftet hätten. Aus den Entlüftungsventilen sei dabei kaltes bis lauwarmes Wasser gelaufen. Im vorherigen Winter habe genau das gleiche Problem bestanden, ebenso wie es seit Dezember 2019 wieder bestehe.

Sie vertreten die Auffassung, dass die fehlende Prüfplakette einen Mangel der Mietsache darstelle, der zur Minderung berechtige.

Das Gericht hat am 10.3.2020 einen Beweisbeschluss erlassen, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 141 ff. GA Bezug genommen wird, und der letztlich nur teilweise zur Ausführung gelangt ist, indem das Gericht Beweis erhoben hat durch Einholung von Sachverständigengutachten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Installateur- und Heizungsbauer-Handwerk Herrn I T und des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Tischlerhandwerk Herr C. G..

## **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist teilweise begründet.

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagten gem. § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung rückständigen Mietzinses iHv 1.797,99 € mit der Maßgabe, dass die Beklagten bereits 1.442,30 € gezahlt haben.

Der geschuldete Mietzins ist gem. § 536 Abs. 1 BGB im streitgegenständlichen Zeitraum von Februar 2018 bis einschließlich November 2018 nur iHv insgesamt 1.086,47 € gemindert. Zu einem weitergehenden Einbehalt der geschuldeten Mietzahlungen waren die Beklagten nicht berechtigt.

§ 536 Abs. 1 BGB befreit den Mieter von der Pflicht zur Zahlung des Mietzinses in dem Umfang, in dem die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung mit einem Mangel (Sach- und Rechtsmangel) behaftet ist, der die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 536 Rn. 1).

1. Eine Mietminderung ist zunächst nicht eingetreten infolge der fehlenden Prüfplakette an dem Feuerlöscher, wobei dahingestellt bleiben kann, ob und wann diese nachträglich angebracht wurde. Denn auch auf die gerichtlichen Hinweise des Gerichts vom 9.5.2019 und 10.11.2020 haben die Beklagten weder vorgetragen, noch ist sonst ersichtlich, dass dadurch eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache einhergegangen ist.

2. Ebenso wenig folgt aus der auch nach dem Vortrag der Beklagten lediglich eventuell vorzunehmenden Wartung der Abluftanlage ein die Mietminderung begründender wesentlicher Mangel der Mietsache. Inwiefern hierdurch die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung eingeschränkt sein soll, ist ebenso wenig vorgetragen wie sonst ersichtlich.

3. Demgegenüber berechnete der ursprünglich unstrittig vorhandene Wasserschaden in der Küche zu einer Mietminderung des monatlich iHv 1.303,00 € geschuldeten Mietzinses i.H.v. 5% für 19 Tage im Februar 2018, d.h. iHv 44,21 €. Die Minderung besteht solange, bis ein Mangel behoben ist. Das Gericht ist davon überzeugt, dass der Mangel jedenfalls ab dem 19.02.2018, als der Zeuge T. mitteilte, dass der Mangel behoben sei, auch behoben war. Dass über dem Küchenfenster oben links ursprünglich ein Wasserschaden vorhanden war, hat die Klägerin im Verfahren nicht bestritten. Sie hat indes nur behauptet, dass dieser Schaden durch Arbeiten des von ihr damit beauftragten Zeugen T. behoben worden sei.

Der Sachverständige G. hat diesbezüglich in seinem Gutachten vom 25. Juli 2020 festgestellt, dass es nach der Reparatur des Dachanschlusses über dem Küchenfenster im Februar 2018 laut Auskunft der Beklagten an dieser Stelle keinen Wassereinbruch mehr gebe. Der Dachdecker habe die betreffenden Dachziegel angehoben, mit einem Bleianschluss versehen und die Ziegel wieder eingeschoben. Die Spuren/Verfärbungen durch das damals

eindringende Wasser seien im Ortstermin gut zu erkennen gewesen. Diesbezüglich hat er ein Lichtbild im Gutachten eingefügt von der betreffenden Stelle über dem Küchenfenster, auf dem zwar Verfärbungen, aber keinerlei Schimmel o.ä. erkennbar ist.

Auch der Beklagte zu 2) erläuterte in der mündlichen Verhandlung vom 26.2.2019, dass seit Februar 2018 kein weiterer Wassereintritt mehr beobachtet werden konnte.

Damit steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass nach den Reparaturarbeiten Mitte Februar 2018 kein Mangel mehr durch den Wasserschaden vorlag. Denn es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache dadurch eingeschränkt ist, dass nach den Reparaturmaßnahmen im Februar 2018 weitere Wassereintritte erfolgten oder zu befürchten sind. Vielmehr steht aufgrund der Feststellungen des Sachverständigen fest, dass durch die vorgenommenen Mängelbeseitigungsarbeiten - Anhebung der betreffenden Dachziegel, Versetzen mit einem Bleianschluss und Wiedereinschieben der Ziegel - nicht davon ausgegangen werden kann, dass erneut Wasser von außen in die Wohnung eintreten kann. Die nunmehr nur noch sichtbaren Spuren/Verfärbungen auf dem Wandteil über dem Fenster in der Küche stellen lediglich eine optische Beeinträchtigung, aber mangels Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung keine Mangelhaftigkeit der Mietsache dar.

Dass hier bereits Schimmel entstanden wäre, der in seinem Ausmaß die Mietsache mangelhaft erscheinen ließe, haben die Beklagten angesichts des Lichtbildes des Sachverständigen, auf dem kein Schimmel ersichtlich ist, nicht hinreichend substantiiert vorgetragen.

Bis zur Behebung des Wasserschadens hält das Gericht für den streitgegenständlichen Zeitraum, in dem der Mangel (noch) bestand - 1. bis 19. Februar 2018 -, eine Minderung des Mietzinses i.H.v. 5% für angemessen. Die Beklagten haben unwidersprochen vorgetragen, dass durch den Wassereintritt in die Gebäudeaußenwand eine Brandgefahr und die Sorge vor Beeinträchtigung der dort vorhandenen elektrischen Leitungen bestand. Da streitgegenständlich nur der Zeitraum im Februar ist, kommt den Beklagten daher lediglich eine Minderung bis zur Beseitigung durch den Zeugen, also für 19 Tage im Februar zugute.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass die Beklagten bereits viele Monate zuvor den Mangel angezeigt hatten und daraufhin erst im Februar 2018 Mängelbeseitigungsarbeiten seitens der Klägerin unternommen wurden. Denn zum einen ist - wie bereits oben ausgeführt - erst der Zeitraum ab Februar 2018 streitgegenständlich und zum anderen haben die Beklagten die Miete bis Februar 2018 vorbehaltlos gezahlt und erst ab dann die Miete gemindert. Ansprüche für die Zeit vor Februar 2018 infolge dieses Wasserschadens sind damit weder verfahrensgegenständlich noch begründet.

Aufgrund dessen ist auch nach dem Antrag der Beklagten im nachgelassenen Schriftsatz vom 8. Dezember 2020, den Beweisbeschluss des Gerichts vom 10.3.2020 zu 1.a) zur Ausführung zu bringen - durch Vernehmung des Zeugen M Beweis über die Behauptung zu erheben, dass ein Wasserschaden mit Schimmelbildung seit Juli 2017 über die Dauer von 6 Monaten bestand - nicht entsprochen worden. Dass dieser ursprünglich bestanden hatte, hat die Klägerin - wie ausgeführt - nicht bestritten. Dass er nach den Arbeiten des Zeugen T jedenfalls ab 19. Februar 2018 keinen Mangel mehr darstellte, steht zur Überzeugung des Gerichts aus obigen Erwägungen fest. Hinzukommt, dass die Beklagten den Zeugen M im Schriftsatz vom 14.01.2019 lediglich dafür als Zeugen benannt haben, dass zu einem nicht näher dargetanen Zeitpunkt vorhandener Schimmel von dem Zeugen professionell entfernt worden sei. Dass und wie der Zeuge überhaupt zu der erheblichen streitigen Frage, ob der Wasserschaden ab Februar 2018 noch bestand, Bekundungen machen können sollte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Es ist ferner kein Anhalt dafür ersichtlich, die mündliche Verhandlung entsprechend dem weiteren Antrag der Beklagten im Schriftsatz vom 08.12.2020 wieder zu eröffnen. Dass der Beweisbeschluss zu Z. 1.a) durch Vernehmung des Zeugen nicht zur Ausführung gelangen sollte, ging aus dem ausführlichen gerichtlichen Hinweis im Termin vom 10.11.2020 zweifellos hervor, in welchem das Gericht ausführte, dass es bereits ohne weitere Beweisaufnahme davon ausgehe, dass der Schaden in der Küche bis zu dessen Behebung einen Mangel der Mietsache darstellen dürfte und für den halben Monat Februar eine Minderung i.H.v. 5% des Mietzinses angemessen erscheine. Auf die in diesem Termin seitens des Gerichts erteilten Hinweise beantragte der Beklagtenvertreter auch die Gewährung eines Schriftsatznachlasses, der ihm antragsgemäß bewilligt wurde und den er durch Schriftsatz vom 08.12.2020 nutzte. Infolge des gewährten Schriftsatznachlasses auf die ausführlich protokollierten Hinweise des Gerichtes, aus denen unzweideutig hervorging, dass der ursprünglich erlassene Beweisbeschluss nicht weiter zur Ausführung gelangen sollte, ist dem Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör und Erteilung erforderlicher Hinweise gemäß § 139 ZPO in hinreichender Weise Genüge getan worden.

4. Die die Wohnung nicht ausreichend wärmende Heizung die Beklagten im ganzen Monat November 2018 berechnete zu einer Mietminderung i.H.v. 10%, d.h. iHv 130,30 €.

a) Eine Mietminderung kommt gem. § 536 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB im verfahrensgegenständlichen Zeitraum zwischen Februar 2018 und November 2018 nicht vor der erstmaligen Anzeige dieses konkreten Mangels mit Schreiben der Beklagten vom 29.10.2018 in Betracht.

b) Das Gericht ist davon überzeugt, dass im November 2018 durch die mangelhafte Heizleistung in der Wohnung ein zur Minderung führender Mangel bestand. Hat der Vermieter zentralbeheizte Räume vermietet, so muss er dafür sorgen, dass die Anlage funktionsfähig ist

(Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus BGB § 536 Rn. 62). Erforderlich ist, dass in den Räumen die sogenannte „Behaglichkeitstemperatur“ erreicht wird (Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus BGB § 536 Rn. 63). Die Behaglichkeitstemperatur beträgt in den hauptsächlich benutzten Räumen 20- 22 °Celsius und in den Nebenräumen 18 -20 °Celsius (AG Köln ZMR 2012, 632). Zur Nachtzeit (etwa zwischen 24 Uhr und 6 Uhr) kann diese Temperatur auf etwa 16-17 Grad abgesenkt werden. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Tagestemperatur innerhalb angemessener Zeit (ca. 30 bis 60 Minuten) wieder erreicht ist (AG Hamburg WuM 1996, 469). Wird die Behaglichkeitstemperatur über längere Zeit nicht erreicht, so liegt ein Mangel vor (OLG Frankfurt WuM 1972, 42; Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus BGB § 536 Rn. 65). Für das Minderungsrecht kommt es nicht darauf an, ob der Heizungsausfall oder die mangelhafte Heizleistung vom Vermieter verschuldet ist.

Das Gericht ist aus folgenden Gründen davon überzeugt, dass ein Mangel bestand, da jedenfalls im November 2018 in den hauptsächlich genutzten Wohnräumen nicht mehr als 20 Grad erzielt werden konnten: ausweislich der von den Beklagten vorgelegten Raumtemperaturprotokollen, deren inhaltliche Richtigkeit von der Klägerin nicht infrage gestellt wurde, konnten zu unterschiedlichen Tageszeiten weder im Flur, noch im Arbeitszimmer, dem Wohn- und Esszimmer, der Gästetoilette, dem Kinder- und Schlafzimmer zwischen dem 28. Oktober und dem 8. Dezember Temperaturen über 20° erzielt werden. Nur in der Küche und im Bad wurde es wärmer. Grundlage der gemessenen Werte war, dass alle betreffenden Heizkörper kontinuierlich auf höchster Stufe (5) eingestellt waren. Nach dem 8. Dezember wurde es erst langsam wärmer, bis die Beklagten dann am 21.12.2018 per E-Mail mitteilten, dass die Heizung nun ordnungsgemäß heize. Durch die ausweislich der Raumtemperaturprotokolle maximal erzielbaren Temperaturen in der Wohnung wurde die sog. „Behaglichkeitstemperatur“ bis 22 Grad damit über längere Zeit, nämlich jedenfalls für etwa 1 Monat, nicht erreicht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass zu dieser Zeit auch ein Säugling dort wohnte, kann die Behaglichkeitsschwelle vorliegend nicht unter mindestens 22 Grad angesetzt werden.

c) Die Klägerin hat nun nicht bewiesen, dass die mangelhafte Heizleistung allein von den Beklagten zu vertreten war, da sie die Heizung nicht oder nur mangelhaft entlüftet hatten. Hierfür hat die Klägerin keinen zu erhebenden Beweis angeboten.

Die diesbezügliche Beweisfrage 1. d) im Beweisbeschluss vom 10.3.2020 ist nicht zur Ausführung gelangt, weil diese nicht nachvollziehbar ist. Die Klägerin hat im Schriftsatz vom 18.2.2019 nämlich die Zeugin B G nur zum Beweis der Tatsache benannt, dass die Vorlauftemperatur der Heizung erhöht worden sei und damit nicht zu der im Beweisbeschluss aufgeführten Beweisfrage, ob die Heizkörper zwischen Oktober und 21. Dezember 2018, sowie erneut seit 2019 nicht warm wurden und was gegebenenfalls die Ursache hierfür sei.



Das Gericht weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass entgegen der Auffassung der Beklagten im nachgelassenen Schriftsatz vom 8. Dezember 2020 die Klägerin und nicht die Beklagten diese Zeugin als Beweismittel benannt haben. Da darüber hinaus von den Beklagten weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich war, dass und was die von der Klägerin benannte Zeugin Erhebliches dazu bekunden können sollte, dass die Heizkörper in der Wohnung der Beklagten im November 2018 nicht ordnungsgemäß heizten, unterblieb die Ausführung des Beweisbeschlusses zu dieser Frage. Darauf hat das Gericht auch in der mündlichen Verhandlung vom 10. November 2020 insofern hingewiesen, als es mit der Begründung, die aus dem Protokoll ersichtlich ist, ausgeführt hat, dass es derzeit davon ausgehe, dass tatsächlich im November der Heizkörper nicht ordnungsgemäß erwärmbar gewesen sei und eine Minderung bestanden habe. Zu diesem Hinweis haben die Beklagten - wie oben ausgeführt - Schriftsatznachlass erhalten, sodass sich auch daraus kein Grund für die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung ergibt.

d) Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich ein Säugling in der Wohnung aufhielt, aber auch des Umstands, dass Temperaturen knapp unter der Behaglichkeitsschwelle erzielt werden konnten, hält das Gericht eine Minderungsquote von 10% für angemessen.

5. Schließlich war die Miete im gesamten streitgegenständlichen Zeitraum wegen der undichten Dichtungen der Fensterfront zum Balkon hin und infolge der nicht funktionierenden bzw. schwergängigen Oberlichter insgesamt iHv 912,10 € (Februar, März, Oktober, November 2018: jeweils 10% = 521,20 €; April bis September 2018: jeweils 5% = 390,90 €) gemindert.

Durch die undichte Fensterfront und die nicht ordnungsgemäß funktionierenden Oberlichter ist die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht nur unerheblich beeinträchtigt, was einen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB begründet. Denn das Gericht ist aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen G davon überzeugt, dass die Fensterfront zum Balkon hin undicht ist, weil die Profile der aus Aluminium bestehenden Fensteranlage keine thermische Trennung haben, die Tür- und Fensterflügel undicht sind, die Dichtungen, wenn vorhanden, nicht mehr funktionstüchtig sind und die Isoliergläser teilweise ihre Dämmeigenschaften verloren haben. Folge sind Zuglufterscheinungen und Kälteeintritt in das Wohnzimmer.

Das Oberlicht in der Küche lässt sich unter Mühen öffnen, die beiden Oberlichter im Wohnzimmer lassen sich gar nicht mehr öffnen, die Fugen zwischen Flügel und Blendrahmen sind undicht. Folge sind u.a. Schimmelspuren über den Scheren.

Das Gericht hat keine Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der diesbezüglichen Ausführungen des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Tischlerhandwerk. Seine Feststellungen basieren auf sorgfältiger Untersuchung während eines Ortstermins in Anwesenheit aller Parteien und zeugen von umfassender Kenntnis des Gewerkes. Er hat

die Ist-Situation beim Ortstermin sorgfältig untersucht und mittels zahlreicher deutlicher Lichtbilder dokumentiert, sodass seine Schlussfolgerungen und Feststellungen auch für das Gericht ohne weiteres nachvollziehbar und verständlich sind. Die Schlussfolgerung aus seinen Feststellungen, nämlich dass Zugluft und Kälte in das Wohnzimmer eindringen können und durch die mangelhaften Oberlichter keine ordnungsgemäße Belüftung mehr hergestellt werden kann, sodass auch Schimmel entstehen kann, sind für das Gericht ohne weiteres schlüssig, nachvollziehbar und aus sich heraus verständlich.

Aufgrund dessen war die Miete im streitgegenständlichen Zeitraum (Februar bis einschließlich November 2018) gemindert. Die Minderungsquoten sind jedoch in Abhängigkeit der unterschiedlichen Auswirkungen dieser Mängel aufgrund variierender Witterungsverhältnisse den Monaten anzupassen.

Das Ausgesetzt sein von Kälte und Zugluft im Hauptaufenthaltsraum einer Wohnung, dem Wohnzimmer, stellt nach Ansicht des Gerichts in den kalten Wintermonaten, wozu das Gericht im Jahre 2018 den Februar, den März und sodann den Oktober und November 2018 zählt, einen Mietmangel dar, der mit 10% des Mietzinses, also jeweils 130,30 €, angemessen erscheint. Aus allgemein zugänglichen Quellen wie dem „Klima Atlas NRW“ geht hervor, dass sich auch noch der März 2018 mit einer durchschnittlichen Temperatur von 3,8° der ausgehenden Winterwitterung nahtlos angeschlossen hat. Der Oktober 2018 hatte zwar weiterhin überdurchschnittliche Temperaturen, allerdings eine mittlere Temperatur von nur 11,4°, sodass das Gericht ihn hinsichtlich der Auswirkungen des Eindringens von Luft von außen in die Wohnung bereits als sogenannten Wintermonat behandelt. Das Gericht hat bei der Festlegung der Minderungsquote den Umstand berücksichtigt, dass es erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität hat, wenn in diesen Monaten, indem außerhalb der Wohnung in der Regel kalte Temperaturen vorherrschen, diese durch eine sehr große Fensterfront und undichte Oberlichter in den Haupthauptaufenthaltsraum einziehen und Zugluft verursachen. Dies ist geeignet, den Wohnwert der Wohnung erheblich einzuschränken und Krankheiten hervorzurufen.

Für die 6 Monate April, Mai, Juni, Juli, August und September 2018 setzt das Gericht einer Minderungsquote von 5%, somit monatlich 65,15 €, an. Diese Monate waren gerichtsbekannt sehr warm, sodass durch eindringende Luft von außen der Wohnwert erheblich weniger beeinträchtigt war als im Winter. Vielmehr ist davon auszugehen, dass jedenfalls tagsüber ohnehin durchgehend gelüftet werden konnte bzw. musste und es daher weniger erheblich war, ob die frische Luft von außen durch die undichten Dichtungen, Oberlichter oder die geöffnete Terrassentür in die Wohnung strömte. Dies insbesondere deshalb, weil die streitgegenständliche Wohnung eine Dachgeschosswohnung ist, die sich gerichtsbekannt besonders aufheizt und besonders durchlüftet werden muss, um ein angenehmes Raumklima zu schaffen/erhalten. Aufgrund dessen setzt das Gericht für diese Sommermonate nur eine Minderungsquote von 5%, d. h. jeweils i.H.v. 65,15 € monatlich, insgesamt 390,90 €, an.

Es ergeben sich folgende Nachzahlungsbeträge:

Im Februar waren die Beklagten zur Minderung in Höhe von insgesamt 174,51 € anstelle von tatsächlich geminderten 278,60 € berechtigt, so dass sich für den Februar eine Nachzahlungsverpflichtung i.H.v. 104,09 € ergibt.

Für den März war eine Minderung in Höhe von 10%, also 130,30 €, begründet. Tatsächlich minderten die Beklagten im März 521,20 €, sodass sich eine Nachzahlungspflicht i.H.v. 390,90 € ergibt.

Von April bis einschließlich November 2018 erfolgte jeweils eine tatsächliche Minderung i.H.v. 260,60 €.

Für April bis einschließlich September 2018 durften die Beklagten jeweils i.H.v. 5% des Mietzinses die Miete mindern, d. h. i.H.v. 65,15 € monatlich, woraus sich eine Nachzahlungspflicht von monatlich 195,45 € (insgesamt 1.172,70 €) ergibt.

Im Oktober wiederum war eine Minderung i.H.v. 10%, also 130,30 €, begründet. Eine Nachzahlungspflicht besteht i.H.v. 130,30 €.

Infolge der berechtigten Minderungen im November (mangelnde Beheizbarkeit und Undichtigkeiten) in Höhe von insgesamt 260,60 € besteht in diesem Monat keine Nachzahlungspflicht.

Auf diese vorgenannten Hauforderungsbeträge waren die spätestens am 1.3.2019 von den Beklagten gezahlten 1.442,30 € anzurechnen.

6. Der Anspruch auf Zahlung von Zinsen ergibt sich im tenorierten Umfang aus §§ 286, 288 BGB.

7. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 709, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.884,60 EUR festgesetzt.