

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536, 556 BGB

- 1. Bei unzureichendem Schallschutz und unzulässig hohem Eisengehalt oder Rost im Warmwasser kann eine Minderung der Bruttokaltmiete von je 10% angemessen sein.**
- 2. Fahrstuhlkosten können nicht auf Mieter im Seitenflügel umgelegt werden, wenn dort kein Fahrstuhl vorhanden ist.**
- 3. Bei ungeeichten Warmwasseruhren kann die Heizkostenabrechnung für die verbundene Anlage um 15% gekürzt werden.**

LG Berlin, Urteil vom 14.09.2005, Az.: 64 S 77/05

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 19. Januar 2005 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg 221 C 540/02 wird unter der Klarstellung, dass nach übereinstimmender Erledigungserklärung der Parteien betreffend die Verurteilung zu 2 a der angegriffenen Entscheidung (Instandsetzung Luftschalldämmung) Hauptsachenerledigung eingetreten ist, auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die statthafte (§ 511 ZPO) den grundsätzlich notwendigen Wert der Beschwer erreichende (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) form- und fristgerecht eingelegte und begründete (§§ 517, 519, 520 ZPO) Berufung ist zulässig.

II.

Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg. Die Zahlungsklage ist unbegründet und die Widerklage auf Instandsetzung der Trinkwasserinstallationen ist weiter begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten aus dem Mietvertrag, § 535 Abs. 2 BGB keine vorliegend geltend gemachten Zahlungsforderungen.

Die Miete ist im Zeitraum April 1998 bis November 2002, zu dem Restmietzinsforderungen geltend gemacht werden, um 124,73 Euro monatlich gemindert. Je zur Hälfte entfällt die Minderung auf die schlechte Wasserqualität des Warmwassers und den unzureichenden Schallschutz zwischen dem Wohnzimmer der streitgegenständlichen Wohnung und dem Schlafzimmer der Nachbarwohnung. Die Minderungshöhe entspricht jeweils 10 % der Bruttokaltmiete in Höhe von 623,64 Euro. Soweit nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Bruttowarmmiete als Minderungsgrundlage heranzuziehen ist, ändert sich an dem Minderungsbetrag nichts. Denn in diesem Fall sind die Prozentsätze entsprechend zu reduzieren, weil sich die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht deshalb vergrößert, weil die Berechnungsgrundlage geändert wird.

Der Berufung ist nicht dahingehend zu folgen, dass die Minderung wegen des unzulässig hohen Eisengehalts des Warmwassers bzw. Rost der Höhe nach nicht zur Minderung berechtigt, welche das Amtsgericht in zutreffender Höhe erkannte. Zwar ist der Ansatzpunkt richtig, dass Warmwasser für den Küchengebrauch nicht zwingend notwendig ist. Es ist aber auch die deutliche Braunfärbung des Wassers, die durch das gerichtlich eingeholte Gutachten des Sachverständigen ... vom 29. Januar 2004 festgestellt worden ist, zu berücksichtigen. Unrichtig ist, dass die Braunverfärbung nicht mehr anlässlich späterer Probeentnahmen im Gutachten erwähnt wird. Vielmehr ist zu Punkt 5. des Sachverständigengutachtens ausgeführt, dass auch nach Ablauf noch das Wasser schwach, aber erkennbar verfärbt war. Es stellt einen erheblichen Mangel der Mietwohnung dar, wenn vor dem Baden bzw. Duschen mit warmem Wasser zunächst das Stagnationswasser zum Ablauf gebracht werden muss und dann immer noch von Rost erkennbar verfärbtes Wasser genutzt werden muss. Zudem trägt die Klägerin in II. Instanz vor, dass zur Probeentnahme für das erwähnte Sachverständigengutachten am 26. November 2003 schon sämtliche Steigeleitungen und Warmwasserkessel ersetzt worden seien, so dass darauf zu schließen ist, dass für den streitgegenständlichen Minderungszeitraum von März 1998 bis November 2002 die Wasserqualität vor Teilsanierung noch schlechter war.

Zum unzureichenden Luftschallschutz erscheint eine Minderung in gleicher Höhe angemessen, aber auch ausreichend. Der Luftschallschutz im Bereich der Wohnzimmerwand der streitgegenständlichen Wohnung zur Nachbarwohnung hin ist mangelhaft. Dies steht fest durch das gerichtlich eingeholte Gutachten des Sachverständigen ... , welches selbst nicht mit der Berufung angegriffen und überzeugend ist. Nach der DIN 4109, Ausgabe 1962, muss sich der Luftschallwiderstand auf 52 dB - R' w belaufen, während er sich tatsächlich an dieser Wand nur auf 48 dB R' w Luftschalldämmung belief. Entgegen der Berufung handelt es sich nicht nur um eine Überschreitung um 7,7 %, da dB-Werte nicht einen linearen Lärmanstieg wiedergeben, sondern es sich um eine stärker ansteigende Kurve handelt. 4 dB über dem Grenzwert ergeben mithin eine ganz erhebliche Geräuschbelästigung gerade im Wohnzimmerbereich, wo sich die Verletzung der Privatsphäre schlimmer auswirkt als etwa im Flur oder im Küchenbereich. Aufgrund von Beschwerden der Nachbarn ergibt sich auch ein Gefühl des Mithörens. Es ist nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht, wie in ständiger Rechtsprechung üblich, bei vermindertem Schallschutz auf eine kontinuierlich gleichbleibende Minderung unabhängig von konkreten Störungen erkannt hat. Zudem ist im Bereich des Luftschallschutzes die Intimsphäre ungeachtet eines Protokolls von Lärmfällen immer ungeschützt.

Von den geltend gemachten Mietforderungen übersteigen nur wenige Mieten geringfügig den Minderungsbetrag in Höhe von 124,73 Euro, nämlich:

- April 1998 um 35,48 Euro,
- Mai 1998 um 1,29 Euro,
- August 1998 und September 1998 um jeweils 22,87 Euro,
- Oktober 1998 und November 1998 um jeweils 52,90 Euro,

- Mai 2000 um 51,15 Euro.

Insgesamt wären also 239,46 Euro noch offen. Da die Klägerin selbst jedoch im Zuge des Zugeständnisses einer Mietüberzahlung von 347,62 Euro für September/Okttober 1997 mit Schriftsatz vom 14. April 2003 eine Klagerücknahme in Höhe dieses Betrages erklärt hat, in der materiell eine Aufrechnungserklärung enthalten ist, verbleibt keine offene Mietforderung.

Hinsichtlich der Restforderungen der Klägerin aus kalten Betriebskostenabrechnungen hat das Amtsgericht zu Recht erkannt, dass keine Forderungen mehr bestehen, wenn die Fahrstuhlkosten abgezogen werden. Die Fahrstuhlkosten sind auf die Beklagte nicht umlegbar. Die Beklagte wohnt im Seitenflügel ohne Fahrstuhl. Der Fahrstuhl im Vorderhaus wird von ihr nicht genutzt. Mit dieser Situation ist Rechtsprechung zur Umlage von Wasserkosten etc. nicht vergleichbar. Auch der Vergleich mit dem Erdgeschoss-Bewohner eines Hauses, der an Aufzugskosten beteiligt werden kann, trägt vorliegend nicht. Ein solcher Mieter mag zwar wegen der Lage seiner Wohnung keinen konkreten Nutzen haben, er hat aber auch keinen Schaden, während die Beklagte mehrere Treppen bis zur Dachgeschosswohnung zu laufen hat, weil ein Aufzug fehlt. Anders als bei einem Erdgeschoss-Mieter sind die Kosten eines Aufzuges auf einen Mieter in einem anderen Gebäude (vorliegend in einem anderen selbstständigen Gebäudeteil) nicht umlegbar, wenn der Mieter davon keinen Nutzen hat (Kinne in Kinne/Schach, Mängel in Mieträumen, 3. Aufl., § 556, Rz. 163 m.w.N.). Nichts anderes ergibt sich aus § 3.3 i.V.m. 3.6.7 des Mietvertrages. Die Beklagte als Erklärungsempfängerin durfte die entsprechenden Vertragsklauseln als allgemeine Überbürdung der Betriebskosten i. S. der Anlage 3 zur II. BV verstehen, nicht aber als besondere Vereinbarung von Betriebskosten, die sie nicht betreffen. Dies ergibt sich bereits aus der wortgleichen Wiedergabe von Nr. 7 der Anlage 3 zur II. BV in § 3.6.7 des Mietvertrages.

Soweit der Klägervorteiler vorträgt, für das Jahr 1998 bleibe auch nach Abzug der Fahrstuhlkosten eine Nachforderung, übersieht er seine eigene diesbezügliche Klagerücknahme von 79,25 Euro, weil statt der gezahlten 12 Vorschüsse unrichtig nur 11 Vorschüsse in die Abrechnung eingestellt sind. Es wird also tatsächlich nicht mehr der Abrechnungsbetrag in Höhe von 285,35 DM geltend gemacht, vielmehr verbleiben nach dem Abzug der Fahrstuhlkosten in Höhe von 162,38 DM und der Berücksichtigung der auch sachlich begründeten Klagerücknahme um 79,25 Euro auch für dieses Jahr keine Forderungen mehr.

Auch Forderungen aus den Abrechnungen der Heizkosten, einschließlich der Warmwasserkosten, stehen der Klägerin nicht zu. Denn die Gesamtabrechnungsforderungen sind um 15 % zu kürzen, weil die Wasseruhren unstreitig ungeeicht waren. Anders als in dem mit der Berufung zitierten Fall war die Eichung der Wasseruhren hier nicht von der Beklagten geschuldet. Das Kürzungsrecht folgt aus § 12 Abs. 1 i.V.m. §§ 5, 9 Heizkostenverordnung. Die 15 % sind bei verbundenen Anlagen wie vorliegend von der Rechnung insgesamt abzuziehen.

Auch die Verurteilung auf die Widerklage zur Instandsetzung der Trinkwasserinstallationen hat Bestand. Die Vermieterstellung der Klägerin ist nunmehr unstreitig und soweit das Amtsgericht durch seine Entscheidung gegen die Bindung an die Anträge, § 308 ZPO, verstoßen hat, hat die Beklagte sich die Verurteilung zu eigen gemacht. Die nach dem Ergebnis des Gutachtens des Sachverständigen ... gerechtfertigte Verurteilung ist auch nicht zu beanstanden mit Bedenken gegenüber anderen Materialien, da die Art der möglichen Mangelbeseitigung dem Vermieter überlassen bleibt. Der teilweise Austausch von Leitungen genügt nach dem Ergebnis des Gutachtens nicht zur Beseitigung des Mangels. Die alten Leitungen in Wohnungsnähe sind noch auszutauschen.

Auf den Schriftsatz vom 8. September 2005 war die mündliche Verhandlung nicht wiederzueröffnen, § 156 ZPO. Verfahrensfehler liegen nicht vor, die Verteidigungsmittel sind unzulässig nachgereicht.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 a, 97 Abs. 1 ZPO. Soweit die Parteien nach zwischenzeitlichen Instandsetzungsmaßnahmen die Widerklage wegen der Luftschalldämmung übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war insoweit über die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dies führte zur Auferlegung der Kosten auf die Klägerin, da sie ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit unterlegen wäre. Insoweit bestand ein Mangel (siehe oben), der auch durch gerichtlich eingeholtes Gutachten festgestellt worden ist und zum Instandsetzungsanspruch gegen die Klägerin geführt hätte, wenn er nicht schon erfüllt worden wäre.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit wurde gemäß §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO getroffen.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Denn die sich stellenden Fragen sind bereits hinreichend geklärt, ohne dass grundsätzlich abweichende Entscheidungen hierzu ergangen sind bzw. bestehen. Insbesondere hat der Bundesgerichtshof schon entschieden, dass vertragliche Vereinbarungen vorrangig sind, aber es gibt im vorliegenden Einzelfall keine billige Vereinbarung welche zur Umlage der Fahrstuhlkosten berechtigt.