



## Amtsgericht Bottrop

### Hinweisbeschluss

In dem Rechtsstreit

P. ... gegen G ...

erteilt das Gericht die folgenden Hinweise:

I.

1.

Undichte Fenster stellen grundsätzlich einen Mangel der Mietsache dar, vor allem dann, wenn erhebliche Zuglufterscheinungen vorliegen. Insoweit hängt die hinzunehmende Luftdurchlässigkeit der Wohnung vom Baualter des Gebäudes und der Gültigkeit der jeweiligen Norm seinerzeit ab. Wenn der Vermieter jedoch bauliche Veränderungen vorgenommen hat, muss er auch insofern in der Regel Maßnahmen treffen, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden technischen (DIN-) Normen genügen (instruktiv AG Brandenburg, Urteil vom 28.06.2013 - 31 C 279/11).

Daraus folgt, dass die Kläger jedenfalls einen Anspruch darauf haben dürften, dass die Fenster dem technischen Stand zum Zeitpunkt ihres Ein- bzw. Umbaus im Jahr 1979 entsprechen. Insoweit hat der Sachverständige ausgeführt, dass laut der damals gültigen DIN 68121 von 1973 eine umlaufende Dichtung in der mittleren Falzebene vorgesehen gewesen sei. Über derartige Dichtungen verfügen die streitgegenständlichen Fenster nicht. Es dürfte daher ein Anspruch auf Nachrüstung dieser Dichtungen und der Ertüchtigung des Beschlages bestehen.

Für den Fall, dass das Einhalten älterer technischer Normen dennoch zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen könnte, dürfte trotz Einhaltung dieser Normen ein Mangel vorliegen. Denn Vertragsschluss gilt insoweit ebenso wie im



Entscheidungszeitpunkt typischerweise die - selbstverständliche - Anforderung an eine Mietwohnung, dass sie zum Bewohnen ohne Gesundheitsgefahren geeignet sein muss (vgl. BVerfG, Beschluß vom 04.08.1998 - 1 BvR 1711-94).

2.

a.

Es wäre demnach zunächst zu klären, ob es aus technischer Sicht möglich ist, die fehlende Umlaufdichtung nachzurüsten, um jedenfalls den Anforderungen der DIN 68121 von 1973 Rechnung zu tragen. Sodann wäre zu klären, ob sich das bearbeitete Fenster in der Küche Instandsetzen lässt.

Außerdem wäre zu klären, ob sich der Beschlag sämtlicher Fenster ertüchtigen lässt, insbesondere ob etwaige Ersatzteile noch verfügbar sind.

Zudem wäre sachverständigenseits zu beantworten, ob die Fenster verzogen sind. Diese sind hierzu jeweils zu vermessen.

b.

Schließlich wäre zu beantworten, ob die Fenster – unterstellt, sie entsprächen dem technischen Stand der DIN 68121 von 1973 – dennoch zu Undichtigkeiten führen, bei denen die Gefahren von Gesundheitsbeeinträchtigungen besteht; oder, ob lediglich eine gewisse Zugluft verbleibt, die bei Altbauten hinzunehmen ist (vgl. Selk, Mietmängel und Mängelrechte, § 536 BGB Rn. 310)

3.

Soweit einige Fenster über defekte Schließmechanismen verfügen, dürften diese einen Mangel darstellen (LG Köln WuM 1990, 17).

Auch soweit im Ortstermin festgestellt wurde, dass einige Fenster derart undicht bzw. verwittert sind, dass Wasser in den Rahmen einlaufen kann, dürfte ein Mangel vorliegen.

4.

Die Kläger dürften lediglich einen Anspruch auf Einbau von Holzfenstern haben. Insoweit dürfte die aktuell geltende Fassung der DIN 68121 aus dem Jahr 1993 stammen.

II.

Das Gericht unterbreitet den Parteien zur Vermeidung einer weiteren zeit- und kostenintensiven Beweisaufnahme und Fortführung des Rechtsstreits den folgenden

**Vergleichsvorschlag:**

1. Die Beklagte verpflichtet sich, die Fenster in der Wohnung in der ersten Etage der J... in 46238 Bottrop zu entfernen und durch Fenster, die mindestens der DIN 68121 von 1993 entsprechen, zu ersetzen.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Kläger berechtigt sind, die für die unter Ziffer 1 zu entrichtende Miete um 10 %, ausgehend von einer Monatsbruttomiete von 623,00 € - beginnend ab dem 01.06.2021 bis zur Durchführung der unter Ziffer 1 bezeichneten Maßnahme - zu mindern.
3. Damit ist der Rechtsstreit und das selbstständige Beweisverfahren 8 H 6/22 des Amtsgerichts Bottrop erledigt.
4. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben.

Hierbei hat sich das Gericht von den folgenden Erwägungen leiten lassen:

Das Gericht konnte sich selbst einen Eindruck von den Fenstern verschaffen. Teilweise lassen sich die Fenster nicht mehr ohne Weiteres vollständig öffnen und schließen. Auch Undichtigkeiten im Rahmen und Verwitterung ließ sich feststellen. Hinsichtlich des Küchenfensters wurden Veränderungen vorgenommen.

Der Vergleichsvorschlag soll eine weitere zeit- und kostenintensive Beweisaufnahme vermeiden. Die Kläger dürften jedenfalls einen Anspruch auf Einhaltung der DIN 68121 von 1973 haben, d.h. es wäre jedenfalls eine umlaufende Dichtung in sämtliche Fenster einzubauen. Der Sachverständige hat bereits angedeutet, dass er Zweifel hat, ob eine solche Nachrüstung überhaupt möglich ist. Die Beweislage ist insoweit offen – auch hinsichtlich der Frage, ob das Einhalten der DIN von 1973 dennoch zu einem Gesundheitsrisiko führen kann.

Vor dem Hintergrund, dass an den Fenstern – um eine Norm von 1973 einzuhalten – ohnehin erhebliche Arbeiten vorzunehmen sein dürften, erachtet das Gericht es für sach- und interessengerecht, dass die Parteien den obigen Vergleich schließen. Hierdurch würde dem klägerischen Begehren gerichtet auf hinreichend dichte Fenster Rechnung getragen. Andererseits wäre die Beklagte lediglich verpflichtet, Holzfenster, die der DIN 68121 von 1993 entsprechen, einzubauen. Hinsichtlich der Mietminderung erachtet das Gericht eine 10 prozentige Mietminderung für angemessen; insoweit würde ein beidseitiges Entgegenkommen bestehen.

Es wird um Stellungnahme binnen zwei Wochen gebeten. Sollte dieser oder ein anderer Vergleich nicht zustande kommen, ist beabsichtigt, einen Beweisbeschluss zur Fortsetzung der Begutachtung zu erlassen. Das Gericht rät den Parteien angesichts der zeit- und kostenintensiven Beweisaufnahme nachdrücklich zu einer vergleichsweisen Beilegung dieses Rechtsstreits.

Bottrop, 10.10.2024

Amtsgericht

Cramer

Richter