



Amtsgericht Charlottenburg

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 234 C 87/16

verkündet am : 13.06.2016

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn K
2. der Frau J

Kläger,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt

g e g e n

1. den Herrn S
2. die Frau K

beide

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin Grit Andersch,
Bürgerheimstraße 23, 10365 Berlin,-

hat das Amtsgericht Charlottenburg, Zivilprozessabteilung 234, auf die mündliche Verhandlung vom 06.06.2016 durch die Richterin Dr. Walther für Recht erkannt:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 166,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 4. Dezember 2014 zu zahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Vollstreckungsgläubiger Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Parteien sind durch Mietvertrag vom 4. September 2004 miteinander verbunden. Die von den Beklagten gemietete Wohnung befindet sich in der P in Berlin. Die Nettomiete beträgt 1.200,00 € monatlich. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt seit Januar 2014 monatlich 460,00 €; somit war insgesamt eine Gesamtmiete iHv 1.660,00 € geschuldet. Die Miete ist gemäß dem Mietvertrag jeweils zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Von Januar 2014 bis März 2016 zahlten die Beklagten die Miete nicht vollständig. Von Januar 2014 bis November 2014 zahlten die Beklagten monatlich lediglich 1.494,00 € (Differenz = 166,00 € monatlich). Im Dezember 2014 zahlten die Beklagte lediglich 498,00 € (Differenz = 1.162,00 € monatlich). Von Januar bis August 2015 zahlten die Beklagten monatlich lediglich 1.079,00 € (Differenz = 581,00 € monatlich). In der Zeit von September 2015 bis März 2016 zahlten sie monatlich lediglich 1.245,00 € (Differenz = 415,00 € monatlich). Im Betreff der Zahlungen wurde jeweils der Grund der von den Beklagten vorgenommenen Minderung angegeben.

Nach Ansicht der Kläger, kommt eine Mietminderung hier nicht in Betracht. Die Kläger tragen vor, die von den Beklagten behaupteten Bauarbeiten nicht aus eigener Anschauung bestätigen zu können. Eine Mietminderung komme nach Ansicht der Kläger nicht in Betracht, da Intensität und Umfang der Bauarbeiten völlig unklar bleiben würden. Die Kläger weisen darauf hin, dass es sich bei der Verwaltung, mit der die Beklagten anscheinend Kontakt aufgenommen hätten, wohl um die WEG-Verwaltung handele und ihnen über diesen Kontakt keine positive Kenntnis vorliege. Auch sei davon auszugehen, dass die entsprechende Warmwasseraufbereitungsanlage technisch so eingestellt gewesen und aktuell auch noch so eingestellt sei, dass ein Legionellenbefall auszuschließen sei. Die Vermutungen der Beklagten seien reine Spekulation. Auch sei bei einer Überschreitung des technischen Maßnahmewertes noch nicht von einer Gesundheitsbelastung auszugehen.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 7.553,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz

aus einem Betrag von jeweils 166,00 € seit dem 4. Januar 2014, dem 5. Februar 2014, dem 5. März 2014, dem 4. April 2014, dem 4. Mai 2014, dem 5. Juni 2014, dem 4. Juli 2014, dem 5. August 2014, dem 4. September 2014, dem 4. Oktober 2014, dem 5. November 2014,

aus einem Betrag von 1.162,00 € seit dem 4. Dezember 2014,

aus einem Betrag von 581,00 € seit dem 4. Januar 2015, dem 5. Februar 2015, dem 5. März 2015, dem 4. April 2015, dem 5. Mai 2015, dem 4. Juni 2015, dem 4. Juli 2015, dem 5. August 2015,

aus einem Betrag von 415,00 € seit dem 4. September 2015, dem 4. Oktober 2015, dem 5. November 2015, dem 4. Dezember 2015, dem 5. Januar 2016, dem 4. Februar 2016 und dem 4. März 2016

zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass sie von Januar 2014 bis Oktober 2014 zu einer Minderung in Höhe von 10 %, von November 2014 bis August 2015 zu einer Minderung in Höhe von insgesamt 35 % und von September 2015 bis März 2016 zu einer Minderung in Höhe von 25 % berechtigt gewesen seien. Sie behaupten im Zeitraum von Januar 2014 bis August 2015 hätten umfangreiche Bauarbeiten im Haus P , Berlin stattgefunden, die eine 10%ige Minderung rechtfertigen würden. Das Wohnzimmerfenster der Beklagten befinde sich direkt neben diesem Haus und damit neben der Baustelle. Die Bauarbeiten hätten 2013 begonnen. Nach Abschluss der Fassadenarbeiten sei das Haus dann 2013 erneut eingerüstet worden um dort neue Balkone anzubringen. Die Bauarbeiten seien erst Ende August 2015 abgeschlossen worden. Während der Bauarbeiten sei die Beklagte wegen eines Unfalls an den Rollstuhl gebunden gewesen und habe deshalb zuhause bleiben müssen. Durch die Bauarbeiten sei sie von massivem Lärm und Dreck beeinträchtigt worden und der Garten sei während dieser Zeit nicht nutzbar gewesen. Die Bauarbeiter hätten täglich mehrere auf unterschiedliche Sender eingestellte Kofferradios angestellt gehabt, die Arbeiten seien laut gewesen und es sei ununterbrochen Staub in die Wohnung gelangt. Die Beklagten behaupten weiter, dass im Oktober 2014 im Haus eine Untersuchung auf Legionellen stattgefunden habe und die Untersuchung eine mittlere Belastung ergeben habe. Daraufhin sei ein Aushang im Hausflur angebracht worden, in dem mitgeteilt worden sei, dass der technische Maßnahmewert der TrinkwV für Legionellen überschritten worden sei, dass unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Untersuchung durchzuführen seien und dass die Mieter un-

verzüglich über die sich daraus ergebenden Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung des Trinkwasser zu informieren seien. Die Untersuchungsergebnisse seien sowohl an das Bezirksamt als auch an die Hausverwaltung weitergeleitet worden. Die Beklagte leide an

und . Die Hausverwaltung habe der Beklagten auf Nachfrage mitgeteilt, dass die Belastung durch Legionellen festgestellt worden sei und insbesondere beim Duschen gefährlich werden könne und empfohlen, Wasser abzukochen. Der Arzt der Beklagten habe dieser aufgrund ihrer Erkrankung geraten, jedwedes genutzte Wasser abzukochen und das Duschen einzuschränken und bei einem Verdacht auf einen Infekt sofort das nächste Krankenhaus aufzusuchen. Auch bei einer erneuten Rückfrage bei der Hausverwaltung im Herbst 2014 sei den Beklagten mitgeteilt worden, dass für ältere Personen, Kleinkinder und chronisch Kranke weiterhin eine Gefahr bestünde. Die Belastung in Höhe von 300 KBE/ 100 ml sei bei der Familie V im vierten Stock festgestellt worden, deren Leitung am selben Wasserstrang wie die Leitung der Beklagten liege. Diese Gefährdungslage rechtfertigt nach Ansicht der Beklagten seit November 2014 eine Minderung in Höhe von 25 %.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien und auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 6. Juni 2016 (Bl. 31 f. der Gerichtsakte) verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist lediglich in Höhe von 166,00 € begründet. Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

Den Klägern steht ein Anspruch auf Zahlung von rückständiger Miete in Höhe von 166,00 € gegen die Beklagten zu. Diesbezüglich haften die Beklagten als Mitmieter gesamtschuldnerisch nach § 421 BGB. Ein weiterer Anspruch gegen die Beklagten besteht nicht.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass im Zeitraum von Januar 2014 bis März 2016 ein Nettomietzins in Höhe von 1.200,00 € sowie Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 460,00 €, somit insgesamt 1.660,00 € monatlich geschuldet waren. Der Anspruch auf Mietzahlung war im Zeitraum von Januar 2014 bis März 2016 gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB um insgesamt 10.375,00 € durch Minderung erloschen. Damit bestand im gesamten Zeitraum nur noch ein Anspruch auf Mietzahlung in Höhe von 34.445,00 € ($[(1.660,00 \text{ €} \times 27 \text{ Monate} = 44.820,00 \text{ €}) - 10.375,00 \text{ €}]$). Nach der von den Beklagten nicht bestrittenen Aufstellung über die geleisteten Mietzahlungen (Bl. 2 der Gerichtsakte) haben die Beklagten im gesamten streitgegenständlichen Zeitraum Mietzahlungen in Höhe von 34.279,00 € erbracht, so dass der Anspruch auf Mietzahlungen durch Erfül-

lung in dieser Höhe erloschen ist gemäß § 362 Abs. 1 BGB und nur noch ein Anspruch in Höhe von 166,00 € verbleibt.

Die Miete war im Zeitraum von Januar 2014 bis August 2015 aufgrund von lärmintensiven Bauarbeiten um monatlich 10 % (insgesamt $20 \times 166,00 \text{ €} = 3.320,00 \text{ €}$) gemindert nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Beklagten haben hier genau beschrieben, wann die hier relevanten Bauarbeiten am Nachbarhaus begonnen und endeten (Ende 2013 bis Ende August 2015), welche Arbeiten am Nachbarhaus ausgeführt wurden (Anbau der Balkone) und welche Belästigungen von der Baustelle ausgingen (mehrere laute Kofferradios auf unterschiedlichen Sendern, laute Arbeiten, Lärm und Staub). Auch haben die Beklagten hinreichend dargelegt, dass sie von der Baustelle direkt betroffen waren, da sich ihr Wohnzimmerfenster direkt neben dem Nachbarhaus befindet. Durch die vorgetragenen Emissionen der Baustelle war der Wohnwert der Wohnung der Beklagten nicht unerheblich beeinträchtigt. Auch der Garten war durch den Lärm und den Staub nicht nutzbar. Die Beeinträchtigung war insbesondere gravierend, da die Beklagte aufgrund eines Unfalles im Rollstuhl saß und zuhause bleiben musste und daher von den Auswirkungen besonders betroffen war. Insgesamt ergibt sich aus der Summe der genannten Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs nach Ansicht des Gerichts die von den Beklagten angesetzte Minderungsquote in Höhe von 10 %. Dem substantiierten Vortrag der Beklagten hinsichtlich dieses Mangels und der Gebrauchsbeeinträchtigungen sind die Kläger nicht substantiiert entgegen getreten, so dass der Vortrag der Beklagten als zugestanden gilt (§ 138 Abs. 3 ZPO). Trotz ausdrücklichen Hinweises des Gerichts, teilte der Klägerbevollmächtigte nur mit, dass die Kläger nicht wüssten, ob Bauarbeiten stattgefunden hätten und dass diese bestritten werden würden. Sollte man das Bestreiten als einfaches Bestreiten werten, so ist ein solches angesichts des substantiierten Vortrages der Beklagten nicht ausreichend. Sollte man dieses Vorbringen als Bestreiten mit Nichtwissen verstehen, so ist ein solches Bestreiten hier bereits unzulässig. Nach § 138 Abs. 4 ZPO ist die Erklärung einer Partei mit Nichtwissen nur über Tatsachen zulässig, die weder ihre eigenen Handlungen noch Gegenstand ihrer eigenen Wahrnehmung gewesen sind. Die Partei trifft darüber hinaus auch eine Informationspflicht (*BGH I ZR 238/98*). Hier war es für die Kläger als Eigentümer der Wohnung zumutbar und möglich sich darüber zu informieren, ob und wann Bauarbeiten am Nachbarhaus stattfanden. Auch war die Hausverwaltung durch die Beklagten über die Situation bereits Ende 2013 informiert worden. Es ist hier unerheblich, ob es sich um die Hausverwaltung der Kläger oder um die WEG-Hausverwaltung handelte. Die Kläger sind Teil der Wohnungseigentümergeinschaft, so dass diese sowohl die Möglichkeit als auch die Pflicht haben, sich bei der Verwaltung der WEG über die Vorkommnisse zu informieren.

Die Miete war zusätzlich wegen der erhöhten Legionellenbelastung im Zeitraum von November 2014 bis März 2016 um (weitere) 25 % monatlich (insgesamt $17 \times 415,00 \text{ €} = 7.055,00 \text{ €}$) gemindert gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB .

Es wurde hier eine Überschreitung des technischen Maßnahmewertes der Trinkwasserverordnung für Legionellen festgestellt (Aushang der L vom 5. November 2014, Anlage B 1 Bl. 22 der Gerichtsakte). Zwar ist den Klägern Recht zu geben, dass durch eine Überschreitung des Maßnahmewertes noch nicht nachgewiesen ist, dass eine konkrete Gesundheitsgefährdung vorliegt. Ein solcher Nachweis war jedoch aufgrund der Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nicht erforderlich. Aufgrund der Mitteilung der Hausverwaltung über die bestehende Gesundheitsgefährdung und aufgrund der Mitteilung durch die L GmbH bestand eine sekundäre Darlegungslast der Kläger (*siehe dazu auch AG München, Urteil vom 25.06.2014 - Aktenzeichen 452 C 2212/14*). Aus dem Prüfbericht ergibt sich, dass die Maßnahmewerte der Trinkwasserverordnung für Legionellen überschritten wurden und daher unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Ursachen durchzuführen seien. Auch die Hausverwaltung teilte den Beklagten mit, dass eine Gesundheitsgefährdung möglich sei. Entgegen der Behauptung der Kläger handelte es sich somit bei dem Vortrag der Beklagten keinesfalls um „reine Spekulation“, sondern es lagen begründete Tatsachen vor, aufgrund deren die Beklagten von einer Gesundheitsgefährdung ausgehen mussten. Soweit die Kläger vortragen, sie hätten weder von den erhöhten Werten noch von den Äußerungen der Hausverwaltung Kenntnis, so stellt dies kein ausreichendes Bestreiten dar. Auch hier ist weder das einfache Bestreiten ausreichend, noch ein Bestreiten mit Nichtwissen möglich (s.o.), so dass der diesbezügliche Vortrag als zugestanden gilt. Den Klägern war es sowohl möglich als auch zumutbar sich über die Untersuchungsergebnisse der L GmbH und die Warnungen der Hausverwaltung zu informieren. Aufgrund dieser konkreten Umstände, waren die Kläger sekundär darlegungsbelastet. Es oblag nach diesen Untersuchungen und Warnungen nicht länger den Beklagten umfassend darzulegen, ob eine Gesundheitsgefährdung bestand. Vielmehr oblag es nun den Klägern ihrer Untersuchungspflicht nachzukommen und abzuklären, ob die Warnungen begründet waren und eine Gesundheitsgefährdung vorlag. Der sekundären Darlegungs- und Beweislast hätte durch Vorlage von Prüfungs- und Untersuchungsberichten genügt werden können (*vgl. AG München, Urteil vom 25.06.2014 - Aktenzeichen 452 C 2212/14*). Die Kläger haben dem jedoch nicht Genüge getan. Es wurden keinerlei Untersuchungen von Seiten der Kläger eingeleitet. Die Kläger haben lediglich vorgetragen, dass davon auszugehen sei, dass die entsprechende Warmwasseraufbereitungsanlage technisch so eingestellt gewesen und aktuell auch so eingestellt sei, dass ein Legionellenbefall auszuschließen sei. Worauf sich diese Annahme begründete bleibt jedoch völlig unklar, da die Kläger unstreitig keine Messungen oder Überprüfungen durchführten. Auch auf nochmalige Nachfrage und Hinweis des Gerichts in der mündlichen Verhandlung teilte der Klägerbevollmächtigte lediglich mit, dass man nicht wisse, ob die Warmwasseraufbereitungsanlage technisch richtig eingestellt sei und dies auch nicht Aufgabe der Kläger sei.

Aufgrund der Warnungen von mehreren Seiten und den sich dadurch ergebenden Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung des Trinkwassers ist eine Minderungsquote in Höhe von 25 % angemessen.

Der Zinsanspruch beruht auf §§ 280, 286 BGB. Da laut des Mietvertrages die Mietzahlung jeweils am dritten Werktag eines Monats geschuldet war, befanden sich die Beklagten seit dem 4. Dezember 2014 in Verzug. Bei dem noch offenen Mietrückstand handelte es sich um einen Rückstand aus Dezember 2014, da einzig in diesem Monat von den Klägern die jeweils geschuldete Miete nicht vollständig geleistet wurde. Im November und Dezember 2014 war die Miete um insgesamt 35 % gemindert, so dass jeweils ein Betrag von 1.079 € geschuldet war. Im November 2014 hatten die Beklagten 1.494,00 € geleistet, so dass ein Guthaben in Höhe von 415,00 € bestand. Im Dezember 2014 war damit noch eine Miete in Höhe von 664,00 € (1.079 € - 415,00 €) geschuldet. Im Dezember 2014 leisteten die Kläger jedoch nur 498,00 €.

Eine Schriftsatzfrist war den Beklagten auf den Schriftsatz der Kläger vom 3. Juni 2016 nicht zu gewähren, da sich aus diesem keine neuen für die Beklagten negativen Tatsachen ergaben. Eine Stellungnahme war damit nicht erforderlich.

Die Kostentragung ergibt sich aus § 92 Abs. 2 ZPO. Die Kosten waren hier insgesamt den Klägern aufzuerlegen, da die Beklagten lediglich geringfügig (2 %) unterlagen und dadurch keine höheren Kosten verursacht wurden.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **Berufung** einlegen, wenn Sie durch die Entscheidung in Ihren Rechten beeinträchtigt sind.

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Sie Berufung einlegen können?

Der Wert des Beschwerdegegenstandes muss **600,00 Euro** übersteigen

oder

Die Berufung ist vom Gericht, das die Entscheidung getroffen hat, zugelassen worden.

2. Müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen?

Im Berufungsverfahren müssen Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt vertreten lassen.

Dies gilt für das **Einlegen** der Berufung und die **Begründung**.