

# Amtsgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 180, 536, 542, 543, 569 BGB

- 1. Eine Hausverwaltung eines Vermieters kann Empfangsvertreter des Vermieters hinsichtlich eines Kündigungsschreibens eines Mieters sein (§ 180 und § 542 BGB).**
- 2. Stören Nutzer eines Hauses den Hausfrieden, können hierdurch gestörte Mieter ihr Mietvertragsverhältnis unter bestimmten Bedingungen sogar fristlos aufkündigen, wenn der Vermieter es unterlässt, diese Störungen des Hausfriedens (ggf. durch Kündigung der anderen Nutzer) zu unterbinden (§ 543 Abs. 1 und § 569 Abs. 2 BGB).**
- 3. Weist die Temperatur des Warmwassers nach ca. 15 Sekunden noch keine 40 °C bis 43 °C und nach ca. 30 Sekunden keine 55 °C auf (DIN 1988-200) kann ein Mietmangel vorliegen, der die Mieter der Wohnung berechtigt Mietminderungsansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen (§ 536 BGB).**

AG Brandenburg, Urteil vom 13.02.2023, Az.: 31 C 210/21

### **Tenor:**

- Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 945,60 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 23.06.2021 zu zahlen.
- Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu 1.) und 2.) als Gesamtschuldner 70 % zu tragen. Die Beklagte hat von den Kosten des Rechtsstreits 30 % zu tragen.
- Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird bis zum 24.01.2023 auf 3.142,50 Euro und seit dem 25.01.2023 auf 2.989,09 Euro festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die rechtsschutzversicherten Kläger begehren von der Beklagten die Rückerstattung der von ihnen geleisteten Mietkaution sowie die Rückzahlung überzahlter Wohnungsmieten.

...(wird ausgeführt)...

Die Kläger beantragen – nachdem sie den Rechtsstreit in Höhe von 153,41 Euro in der Hauptsache für erledigt erklärten –,  
die Beklagte zu verurteilen an sie – die Kläger – 2.989,09 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.06.2021 zu zahlen  
und  
die hinsichtlich des erledigten Teils entstandenen Kosten des Rechtsstreits der Beklagten aufzuerlegen.

Die Beklagte beantragt – nachdem sie sich der teilweisen Erledigungserklärung der Kläger in Höhe von 153,41 Euro angeschlossen hat –,  
die Klage kostenpflichtig abzuweisen  
und  
die hinsichtlich des erledigten Teils entstandenen Kosten des Rechtsstreits den Klägern als Gesamtschuldnern aufzuerlegen.

Die Beklagte trägt vor, dass – entgegen der Auffassung der Kläger – das Mietverhältnis nicht durch eine „fristlose Kündigung“ vom 23.12.2020 (Anlage K 3) beendet worden sei. Diesem Schreiben der Kläger sei nämlich ausdrücklich zu entnehmen, dass das Mietverhältnis, trotz begehrtter vorzeitiger einvernehmlicher Beendigung des Mietverhältnisses zum 28.02.2021, fristgerecht zum 31.03.2021 gekündigt wurde. Der Inhalt dieser Urkunde sei eindeutig und bedürfe keiner Auslegung.

Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu den Bedingungen der Kläger sei auch von dem Geschäftsführer der Hausverwaltung der Beklagten per Mail vom 04.01.2021 an die Prozessbevollmächtigte der Kläger abgelehnt und die fristgemäße Kündigung zum 31.03.2021 ausdrücklich bestätigt worden.

...(wird ausgeführt)...

Das erkennende Gericht hat nach Maßgabe der Beweisbeschlüsse vom 16.08.2022 und vom 05.09.2022 Beweis erhoben. Hinsichtlich der Vernehmung der Zeugin A... K... wird auf den Inhalt des Sitzungsprotokolls vom 16.08.2022 verwiesen. Des Weiteren wurde ein schriftliches Gutachten des Sachverständigen S... K... vom 11.10.2022 (Blatt 188 bis 199 der Akte) eingeholt.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird im Übrigen auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend Bezug genommen. Zudem wird auf die zwischen den Prozessparteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird darüber hinaus auch auf den Inhalt der Sitzungsniederschriften Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Amtsgerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 2 a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.

Die zulässige Klage ist jedoch nur noch im zuerkannten Umfang begründet. Den Klägern steht als Gesamtgläubigern gegenüber der Beklagten nur noch ein Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mietkaution/-sicherheit in Höhe von insgesamt von 945,60 Euro nebst Kautions- und Verzugszinsen zu (§ 180, § 362, § 535, § 536, § 542, § 543, § 551, § 556, § 569, § 812, § 814 BGB).

Vorliegend haben die Kläger/Mieter unstreitig bei Mietbeginn eine Mietkaution/-sicherheit in Höhe von 2.580,00 Euro erbracht. Mit der Leistung dieser Mietkaution/-sicherheit erwarben die Kläger/Mieter auch grundsätzlich einen aufschiebend bedingten Anspruch auf deren Rückgewähr (BGH, Urteil vom 28.10.2020, Az.: VIII ZR 230/19, u.a. in: NJW-RR 2021, Seiten 15 ff.; BGH, Urteil vom 24.07.2019, Az.: VIII ZR 141/17, u.a. in: NJW 2019, Seiten 3371 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 278 ff.; LG Baden-Baden, WuM 2002, Seite 697; AG Dortmund, Urteil vom 13.03.2018, Az.: 425 C 5350/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 598 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Langen, WuM 1996, Seite 31).

Diese Bedingung trat dann grundsätzlich auch zu dem Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung durch die Kläger/Mieter an die Beklagte/Vermieterin zum 26.02.2021 hier auch ein, so dass den Klägern/Mietern gegenüber der Beklagten/Vermieterin grundsätzlich bereits seit diesem Zeitpunkt ein Anspruch auf Rückgewähr dieser Mietkaution/-sicherheit zur Seite stand.

...(wird ausgeführt)...

Die mit Schreiben der Kläger vom 23.12.2020 – Anlage K 3 (Blatt 26 der Akte) – und mit Schriftsatz ihrer nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 18.01.2021 – Anlage K 4 (Blatt 27 bis 30 der Akte) – schriftlich erklärten Kündigungen sind der Beklagten auch – vertreten durch ihre Hausverwaltung (die Firma ... mbH, ...) zugegangen, da die Kläger hier von einer Bevollmächtigung der Hausverwaltung zur Entgegennahme derartiger Kündigungsschreiben für die Klägerin ausgehen durften.

Sowohl der Mietvertrag als auch die Übergabe und Rückgabe der Wohnung erfolgten vorliegend stets durch eine Hausverwaltung, welche unstreitig mit einer entsprechend weitreichenden Vollmacht von der jeweiligen Vermieterin ausgestattet ist bzw. war. Zwar könnten ggf. Zweifel bestehen, als nicht generell davon ausgegangen werden kann, dass eine zum Abschluss eines Mietvertrags und zur Übergabe bzw. Rückgabe der Wohnung beauftragte Hausverwaltung auch zum Empfang einer Kündigung bevollmächtigt ist (KG Berlin, Beschluss vom 03.08.2009, Az.: 12 U 96/09), jedoch greifen diese Bedenken vorliegend im konkreten Fall nicht.

Da die Hausverwaltung (d.h. die Firma ... mbH, ...) bereits mit E-Mail vom 04.01.2021 – Anlage B 1 (Blatt 66 der Akte) – ausdrücklich den Erhalt der Kündigung der Kläger im Namen der Vermieterin bestätigte und den Klägern zugleich im Namen der Vermieterin mitteilte, dass die fristgerechte Kündigung der Kläger durch die Beklagte zum 31.03.2021 bestätigt werde, kann sich die Beklagte vorliegend gerade nicht mehr darauf berufen, dass die Kündigungsschreiben der Klägerseite nicht direkt an sie, sondern jeweils an ihre Hausverwaltung gerichtet waren.

Empfangsvertreter eines Kündigungsschreibens ist nämlich derjenige, der aufgrund einer entsprechenden Vertretungsmacht berechtigt ist, Willenserklärungen für einen anderen entgegenzunehmen. Da die Voraussetzungen des Zugangs hier in der Person des

Vertreters erfüllt sein müssen, kommt es – anders als beim Empfangsboten – aber nicht darauf an, wann mit einer Weiterleitung an die Beklagte zu rechnen ist (Rolfs, in: Staudinger, Neubearbeitung 2018, § 542 BGB, Rn. 41).

Die Beklagte wusste hier aber aufgrund der Weiterleitung der Kündigung vom 23.12.2020 durch ihre Hausverwaltung an sie mindestens seit dem 04.01.2021, dass die Kläger das Mietverhältnis mit Ablauf des 28.02.2021, spätestens jedoch zum 31.03.2021 beenden wollten (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 18.11.2003, Az.: I-24 U 143/03).

Auch erfolgte dann die Rückgabe der Wohnung nicht direkt an die Beklagte, sondern an die Hausverwaltung ... und erstellte auch nicht die Beklagte das „Wohnungsabnahmeprotokoll“, sondern deren Hausverwaltung ....

Unter Zugrundelegung dieser Prämissen ist im vorliegenden Fall aber vom Zugang der Kündigungserklärungen der Klägerseite vom 23.12.2020 und vom 18.01.2021 bei der Vertreterin der Beklagten (d.h. die Firma ... mbH, ...) auszugehen, da die Kläger von der Beklagten über die Bevollmächtigung der Hausverwaltung insoweit zumindest konkludent in Kenntnis gesetzt waren. Weil eine bestimmte Form der Inkenntnissetzung nicht vorgeschrieben ist, kann diese nämlich auch konkludent erfolgen. Dies ist vorliegend aber geschehen. Insofern ist nämlich anerkannt, dass die Vermittlung der Kenntnis von der Bevollmächtigung auch dadurch erfolgen kann, dass der Bevollmächtigte in eine Stellung berufen wird, mit der die Abgabe und der Erhalt bestimmter Willenserklärungen regelmäßig verbunden ist (BGH, Urteil vom 10.12.2014, Az.: VIII ZR 25/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 473 f.; BGH, Urteil vom 02.04.2014, Az.: VIII ZR 231/13, u.a. in: NJW 2014, Seite 1803; BGH, Beschluss vom 23.02.2000, Az.: XII ZR 77/98, u.a. in: NJW-RR 2000, Seiten 745 f.; BGH, Urteil vom 10.12.1997, Az.: XII ZR 119/96, u.a. in: NZM 1998, Seite 146; BAG, Urteil vom 06.02.1997, Az.: 2 AZR 128/96; OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.02.2000, Az.: 5 U 121/99, u.a. in: BauR 2000, Seite 1210; KG Berlin, Beschluss vom 18.12.2019, Az.: 8 U 93/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 493; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 18.11.2003, Az.: I-24 U 143/03; OLG Brandenburg, Urteil vom 18.09.1996, Az.: 3 U 99/96, u.a. in: NJWE-MietR 1997, Seite 135; OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 17.03.1995, Az.: 10 U 98/94, u.a. in: NJW-RR 1996, Seite 10; LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 02.09.2020, Az.: 12 O 5227/19, u.a. in: ZWE 2021, Seite 212; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 03.09.2014, Az.: 12 C 193/14).

Die Kläger konnten somit vorliegend berechtigterweise davon ausgehen, dass die Hausverwaltung der Beklagten (d.h. die Firma ... mbH, ...) auch zum Empfang derartiger Kündigungsschreiben durch die Beklagte bevollmächtigt worden war; zumindest wurde dies konkludent so den Klägern zur Kenntnis gebracht (BGH, Urteil vom 10.12.2014, Az.: VIII ZR 25/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 473 f.; BGH, Urteil vom 02.04.2014, Az.: VIII ZR 231/13, u.a. in: NJW 2014, Seite 1803; BGH, Beschluss vom 23.02.2000, Az.: XII ZR 77/98, u.a. in: NJW-RR 2000, Seiten 745 f.; BGH, Urteil vom 10.12.1997, Az.: XII ZR 119/96, u.a. in: NZM 1998, Seite 146; OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.02.2000, Az.: 5 U 121/99, u.a. in: BauR 2000, Seite 1210; KG Berlin, Beschluss vom 18.12.2019, Az.: 8 U 93/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 493; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 18.11.2003, Az.: I-24 U 143/03; OLG Brandenburg, Urteil vom 18.09.1996, Az.: 3 U 99/96, u.a. in: NJWE-MietR 1997, Seite 135; OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 17.03.1995, Az.: 10 U 98/94, u.a. in: NJW-RR 1996, Seite 10; LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 02.09.2020, Az.: 12 O 5227/19, u.a. in: ZWE 2021, Seite 212).

Anhaltspunkte dafür, dass diese umfassende Vollmacht der Hausverwaltung ... zwischenzeitlich widerrufen oder erloschen war, sind im Übrigen auch nicht ersichtlich und werden von der Beklagten auch nicht vorgetragen; vielmehr ist die Beklagte wohl selbst vom Fortbestehen dieser Vollmacht ausgegangen, als ihre Hausverwaltung ... die umstrittenen Aufrechnungserklärung hinsichtlich der geleisteten Mietkaution für die

Beklagte mit Schreiben vom 28.04.2021 – Anlage K 2 (Blatt 24 der Akte) – unter Berufung auf die ihr insofern erteilte Vollmacht erklärte (KG Berlin, Beschluss vom 18.12.2019, Az.: 8 U 93/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 493; OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 17.03.1995, Az.: 10 U 98/94, u.a. in: NJW-RR 1996, Seite 10).

Aber selbst wenn die Vollmacht der Hausverwaltung ... im Innenverhältnis beschränkt gewesen sein sollte, wäre dies für das Außenverhältnis nur im Falle einer Offenlegung gegenüber den Klägern beachtlich gewesen (BGH, Beschluss vom 23.02.2000, Az.: XII ZR 77/98, u.a. in: NJW-RR 2000, Seiten 745 f.).

Selbst wenn im Übrigen die Kündigungsschreiben der Klägerseite gegenüber einem Vertreter ohne Vertretungsmacht nach § 180 Satz 1 BGB erfolgt wären, wäre es hier nach § 180 Satz 3 BGB in Verbindung mit § 180 Satz 2 BGB auch noch möglich, dass der unberechtigt vertretene Kündigungsempfänger den Empfang mit Rückwirkung genehmigt, wenn der vollmachtlose Empfangsvertreter damit einverstanden war, dass die Kündigung ihm gegenüber abgegeben wurde. Der Kündigende muss von diesem Einverständnis zwar Kenntnis haben, jedoch hat die Hausverwaltung der Beklagten (d.h. die Firma ... mbH, ...) bereits mit ihrer E-Mail vom 04.01.2021 – Anlage B 1 (Blatt 66 der Akte) – ausdrücklich den Erhalt der Kündigung der Kläger im Namen der Beklagten bestätigt und den Klägern zugleich im Namen der Beklagten mitgeteilt, dass die fristgerechte Kündigung der Kläger durch die Beklagte zum 31.03.2021 bestätigt werde.

Selbst wenn die Hausverwaltung als vollmachtloser Empfangsvertreter nicht einverstanden gewesen wäre, wäre die Kündigung hier doch zumindest dadurch wirksam geworden, dass die Hausverwaltung die Kündigung der Kläger vom 23.12.2020 zumindest als Erklärungsbote der kündigenden Kläger an die Beklagte als Vermieterin unstreitig weitergeleitet hat. Statt einer Vertretung ohne Vertretungsmacht kommt in solchen Fällen nämlich auch in Betracht, die Hausverwaltung als Empfangsboten einzuordnen (Rolfs, in: Staudinger, Neubearbeitung 2018, § 542 BGB, Rn. 44), so dass auch insofern die Kündigung der Kläger der Beklagten wirksam zugegangen wäre.

Die Kündigung der Kläger vom 23.12.2020 ist jedoch nur als ordentliche, fristgerechte Kündigung zum 31.03.2021 anzusehen. Diesem Schreiben der Kläger ist nämlich ausdrücklich zu entnehmen, dass das Mietverhältnis, trotz von den Klägern begehrt vorzeitiger einvernehmlicher Beendigung des Mietverhältnisses zum 28.02.2021, fristgerecht zum 31.03.2021 durch die Kläger aufgekündigt wurde. Der Inhalt dieser Urkunde ist insofern nämlich eindeutig.

Zwar hat die nunmehrige Prozessbevollmächtigte der Kläger gegenüber der Hausverwaltung der Beklagten mit Schriftsatz vom 18. Januar 2021 – Anlage K 4 (Blatt 27 bis 30 der Akte) – eine fristlose Kündigung zum 28.02.2021 ausgesprochen und lediglich hilfsweise die fristgerechte Kündigung zum 31.03.2021 erklärt, jedoch war diese fristlose Kündigung hier nicht berechtigt.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt gemäß § 569 Abs. 2 BGB zwar auch vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Da § 569 Abs. 2 BGB – dem Sphärengedanken entsprechend – eine Hausfriedensstörung durch den Kündigungsempfänger erfordert, können insofern die gestörten Mieter kündigen, wenn die Vermieterin es unterlässt, die Störungen anderer Nutzer (ggf. durch Kündigung) zu unterbinden; dann stört nämlich die Vermieterin durch ihr Unterlassen den Hausfrieden (Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 15. Aufl. 2021, § 569 BGB, Rn.

37). Soweit der Vermieterin/Beklagten nämlich ein störendes Verhalten von anderen Mietern des Hauses bekannt war und sie – trotz entsprechender Möglichkeit – nichts dagegen unternahm, hätte die Vermieterin/Beklagte für dieses eigene Unterlassen auch die Verantwortung zu tragen. Auf Vermieterseite ist dies nämlich grundsätzlich der Fall, wenn die Störungen von einem anderen Mieter des Anwesens ausgehen (Tiedemann, in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 569 BGB, Stand: 01.02.2023, Rn. 68; Meyer-Abich, in: Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl. 2014, § 70 Rn. 4; Kellendorfer, in: Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, § 569 BGB Rn. 30).

Geht die Störung des Hausfriedens von mehreren Mietern aus – wie z.B. bei Auseinandersetzungen zwischen den Mietern –, so darf der Vermieter im Rahmen des § 569 Abs. 2 BGB aber nicht willkürlich einen Mieter herausgreifen und nur ihm kündigen; er muss vielmehr die Mieter bei der Anwendung des § 569 Abs. 2 BGB nach Möglichkeit gleich behandeln (§ 241 Abs. 2, § 242 BGB). In erster Linie wäre folglich demjenigen Mieter zu kündigen, den die Hauptverantwortung an der Störung trifft (LG Duisburg, WuM 1975, Seite 209; AG Köln, Urteil vom 29.10.1990, Az.: 222 C 272/90, u.a. in: WuM 1994, Seiten 207 f. = BeckRS 1990, Nr. 5834; Emmerich, in: Staudinger, Neubearbeitung 2021, § 569 BGB, Rn. 42).

Die Kläger trugen hier aber als Kündigende die Beweislast für die Voraussetzungen ihres Kündigungsrechts (BGH, Urteil vom 18.02.2015, Az.: VIII ZR 186/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 1239 f.; KG Berlin, Urteil vom 26.02.2004, Az.: 12 U 1493/00, u.a. in: ZMR 2004, Seiten 513 ff.; Lützenkirchen, in: Erman, BGB-Kommentar, § 569 BGB, Rn. 15), d.h. hier dafür, dass die Obermieter – Familie ... – wiederkehrende Lärmbelästigung verursacht, sie – die Kläger – beleidigt und bedroht haben, die Familie ... absichtlich das Treppenhaus verschmutzte, der Hund der Familie ... vor der Haustür der Kläger urinierte und Hundekot auf ihren Fußabtreter hinterließ, der Hund der Familie ... auch seinen Dreck vor ihrer Wohnungstür abschüttelte, die Familie ... den Klingelknopf zu der klägerischen Wohnung festgeklebte, die Familie ... ihren – der Kläger – Müll aus der Tonne geholt haben, Dreck an die Klinke der klägerischen Tür durch die Familie ... gehängt wurde, von oben auch Flüssigkeiten und Müll auf den klägerischen Balkon durch die Familie ... geworfen wurde, die Familie ... sie – d.h. die Kläger – grundlos bei der Polizei angezeigt haben, Herr ... – wenn er an der klägerischen Tür vorbeiging, in Richtung ihrer Wohnung den Mittelfinger gezeigt hat etc. pp. und die Vermieterin/Beklagte es unterlassen hatte, diese angeblichen Störungen des Hausfriedens durch die Familie ... zu unterbinden. Diesen Beweis haben die Kläger jedoch vorliegend nicht im Ansatz erbracht.

Vielmehr hat die Beklagte beweisen können, dass der Kläger zu 2.) – Herr M... S... – am 10.08.2020 gegenüber der Mitarbeiterin der Hausverwaltung – der Zeugin A... K... - eine Zusammenkunft der betroffenen Mietparteien zur Klärung des Sachverhalts ausdrücklich telefonisch abgelehnt hat.

...(wird ausgeführt)...

Da die Kläger somit nicht im Ansatz beweisen konnten, dass hier ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 2 BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund vorgelegen hat, waren sie auch nicht berechtigt, diese außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gegenüber der Beklagten zum 28.02.2021 auszusprechen, so dass das hier streitige Mietvertragsverhältnis auch erst zum 31.03.2021 beendet wurde und die Kläger somit auch noch verpflichtet waren, die Miete für die Monate Februar und März 2021 an die Beklagte/Vermieterin zu zahlen.

...(wird ausgeführt)...

Hier haben die Kläger/Mieter den vereinbarten Mietzins zwar bis einschließlich Januar 2021 in voller Höhe entrichtet, obwohl ihrer Ansicht nach bezüglich der Störung des Hausfriedens durch die Mieter ... und dem vermeintliche übermäßigen Kaltwasservorlauf von mindestens 1 Minute, bevor das Wasser „Handwarm“ werde, nicht unerhebliche Mietmängel vorlagen; jedoch könnten die Kläger/Mieter die insofern von ihnen ggf. zu viel gezahlte Miete gemäß § 812 BGB von der Beklagten/Vermieterin nunmehr teilweise zurückfordern.

Hinsichtlich der vermeintlichen Störung des Hausfriedens durch die Mieter ... haben die Kläger jedoch schon einen Mietmangel hier nicht bewiesen – wie bereits oben näher ausgeführt –, so dass auch insoweit die von ihnen gezahlte Miete nicht von der Beklagten zurückzuerstatten ist.

Zahlt ein Mieter im Übrigen trotz Kenntnis des Mangels ohne jeden Vorbehalt die Miete ungekürzt weiter, kann er die „Überzahlung“ regelmäßig nicht zurückfordern (§ 814 BGB), weil schon zum Zeitpunkt der Zahlung der Rechtsgrund zum Behaltendürfen der vollen Miete nicht mehr bestand. Das allein reicht aber für den Ausschluss des Rückforderungsrechts nach § 814 BGB nicht aus. Vielmehr ist weiterhin erforderlich, dass die Kläger/Mieter nicht nur die Tatumstände kannten, aus denen sich ergibt, dass sie nicht verpflichtet waren, sondern auch wussten, dass sie nach der Rechtslage insoweit nichts schuldeten. Die Kläger mussten als Leistende also aus diesen Tatsachen nach der maßgeblichen Parallelwertung der Laiensphäre auch eine im Ergebnis zutreffende rechtliche Schlussfolgerung gezogen haben. Das betrifft vor allem die Fälle, bei denen die Mieter sich nur über den Umfang seines Minderungsrechts geirrt hat. Glaubte der Mieter dagegen, eine Minderung sei nur erlaubt, wenn er mit dem Vermieter eine entsprechende Vereinbarung getroffen hat, dann fehlte ihm die für den Ausschluss des Rückforderungsrechts erforderliche positive Kenntnis von der Nichtschuld (LG Saarbrücken, Urteil vom 23.06.2022, Az.: 10 S 136/21, u.a. in: WuM 2022, Seiten 477 f.; LG Berlin, Urteil vom 28.03.2018, Az.: 65 S 245/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 763 ff.; AG Charlottenburg, Urteil vom 23.03.2022, Az.: 211 C 18/21, u.a. in: Grundeigentum 2022, Seite 476; AG Paderborn, Urteil vom 23.09.2020, Az.: 58a C 111/19, u.a. in: ZMR 2021, Seiten 54 f.; Münch, in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 536 BGB, Stand: 09.02.2023, Rn. 257; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Miete, 15. Aufl. 2021, § 536 BGB, Rn. 344).

Der Anwendungsbereich des § 814 BGB ist somit auf den Fall der *condictio indebiti* nach § 812 Abs. 1 Satz 1, erste Alt. BGB beschränkt, die an das Fehlen des Rechtsgrundes im Zeitpunkt der Leistung anknüpft, während der spätere Wegfall der Leistung nach § 812 Abs. 1 Satz 2, erste Alt. BGB - die *condictio ob causam finitam* - nicht erfasst wird. Im jeweiligen Zeitpunkt der Leistung - dem 3. Werktag des Monats - weiß ein Mieter aber in der Regel nicht, ob und in welcher Höhe in dem Zeitabschnitt, für den er die Miete im Voraus zahlt, der Anspruch auf Miete wegen Mängeln nach § 536 Abs. 1 BGB ggf. herabgesetzt sein wird. Der spätere Wegfall des Rechtsgrundes für das Behaltendürfen der Miete löst schon nach dem Wortlaut des § 814 BGB somit nicht die darin geregelte Konditionssperre aus (LG Berlin, Urteil vom 28.03.2018, Az.: 65 S 245/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 763 ff.; AG Charlottenburg, Urteil vom 23.03.2022, Az.: 211 C 18/21, u.a. in: Grundeigentum 2022, Seite 476; AG Paderborn, Urteil vom 23.09.2020, Az.: 58a C 111/19, u.a. in: ZMR 2021, Seiten 54 f.).

Der Sachverständige S... K... hat insofern hier aber fachkundig ausgeführt, dass „Warmwasser“ erwärmtes Trink-, oder Brauchwasser im Temperaturbereich von üblicherweise 30 °C bis 60 °C ist und der von der Klägerseite verwandten Begriff „handwarm“ dahingehend definiert werden könne, dass eine Wassertemperatur von 35 °C in der Regel als „handwarm“ empfunden wird. Im Übrigen könne das von ihm ermittelte Messergebnis aber auch ggf. höher oder tiefer sein, je nach aktueller

Speichertemperatur, dem etwaigen Zapfverhalten der anderen Mieter, ob die Zirkulationspumpe an oder aus ist und wie hoch die Umgebungstemperatur ist.

Laut der vom Sachverständigen am 10. Oktober 2022 erfolgten Messung beträgt der Volumenstrom des Warmwassers in der streitbefangenen Wohnung im Übrigen – entsprechend dem Messprotokoll – ca. 28 Liter in 60 Sekunden.

Der Sachverständige K... konnte hier unter Beachtung dieser Vorgaben dann am 10. Oktober 2022 gegen 12:06 Uhr nachfolgende Messwerte ermitteln:

Anfangstemperatur:

19,8°C,

Temperatur nach ca. 42 Sekunden

(verbrauchtetes Volumen ca. 19,6 Liter):

ca. 35,0°C,

Temperatur nach ca. 50 Sekunden

(verbrauchtetes Volumen ca. 23,3 Liter):

ca. 40,0°C,

Temperatur nach ca. 60 Sekunden

(verbrauchtetes Volumen ca. 28,0 Liter):

ca. 42,0°C,

Endtemperatur nach ca. 230 Sekunden

(verbrauchtetes Volumen ca. 107,3 Liter):

ca. 50,6°C.

Insofern konnte der Sachverständige fachkundig darlegen, dass die Behauptung der Kläger, dass das Warmwasser mindestens in 1 Minute fließen müsse, um eine Temperatur von ca. 35,0 °C zu erreichen, vorliegend auch im Monat Oktober 2022 nicht zutreffen würde, da das Warmwasser bereits nach ca. 42 Sekunden eine Temperatur von ca. 35,0 °C aufweist und nach ca. 1 Minute bereits eine Temperatur von ca. 42,0 °C hier erreichen würde.

Eine Warmwasserversorgung rund um die Uhr gehört im Regelfall aber zur Gebrauchstauglichkeit einer Mietwohnung (BGH, Urteil vom 30.06.2004, Az.: XII ZR 251/02, u.a. in: NZM 2004, Seiten 776 f.).

Das warme Wasser soll insofern aber bereits nach 30 Sekunden eine Temperatur von 55 Grad aufweisen (vgl. DIN 1988-200). Mangelt es hieran, so ist grundsätzlich eine Minderung der Miete zwar möglich (LG Berlin, Urteil vom 28.08.2001, Az.: 64 S 108/01, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seiten 1607 f.; LG Hamburg, Urteil vom 13.07.1978, Az.: 7 S 66/78, u.a. in: WuM 1978, Seite 242; AG Berlin-Mitte, Urteil vom 25.04.2018, Az.: 7 C 82/17, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1064 f.; AG Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2006, Az.: 211 C 70/06, u.a. in: Grundeigentum 2006, Seite 1557; AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 15.11.2000, Az.: 12 C 214/00, u.a. in: MM 2001, 106 f. = „juris“ = BeckRS 2010, Nr. 8619; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 29.04.1996, Az.: 102 C 55/94, u.a. in: MM 1996, 401 f. = „juris“ = BeckRS 1996, Nr. 7243; AG Köln, Urteil vom 24.04.1995, Az.: 206 C 251/94, u.a. in: WuM 1996, Seite 701; KreisG Görlitz, Urteil vom 29.12.1992, Az.: 7 C 372/92, u.a. in: WuM 1993, Seite 113; Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, § 536 BGB, Rn. 138), jedoch liegt ein erheblicher Mangel wohl noch nicht vor, wenn die Temperatur des Warmwassers nach ca. 15 Sekunden bereits 40 °C bis 43 °C beträgt (LG Hamburg, Urteil vom 13.07.1978, Az.: 7 S 66/78, u.a. in: WuM 1978, Seite 242).

Wenn das Warmwasser aber z.B. erst nach dem Ablaufenlassen bzw. dem Vorlauf von 70 Litern Wasser 37 °C warm wird (LG Berlin, Urteil vom 28.08.2001, Az.: 64 S 108/01, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seiten 1607 f.) bzw. eine Temperatur von 40 °C erst nach einem Ablauf von 20 Litern bis zu 50 Litern Wasser erreicht (AG Charlottenburg, Urteil



vom 07.09.2006, Az.: 211 C 70/06, u.a. in: Grundeigentum 2006, Seite 1557), ist wohl eine Mietminderung von 5 % als berechtigt anzunehmen.

Erreicht das Warmwasser aber z.B. nur mit großer Verzögerung eine angenehme Temperatur zum Duschen kann sogar eine Mietminderung von 10 % gerechtfertigt sein (AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 15.11.2000, Az.: 12 C 214/00, u.a. in: MM 2001, 106 f. = „juris“ = BeckRS 2010, Nr. 8619; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 29.04.1996, Az.: 102 C 55/94, u.a. in: MM 1996, 401 f. = „juris“ = BeckRS 1996, Nr. 7243; KreisG Görlitz, Urteil vom 29.12.1992, Az.: 7 C 372/92, u.a. in: WuM 1993, Seite 113).

Das warme Wasser wies hier nach Ablaufenlassen bzw. dem Vorlauf von ca. 23,3 Liter nach ca. 50 Sekunden eine Temperatur von ca. 40 °C, nach Ablaufenlassen bzw. dem Vorlauf von ca. 28 Liter nach ca. 60 Sekunden eine Temperatur von ca. 42,0 °C und dann erst nach ca. ca. 230 Sekunden eine Temperatur von 50,6 °C, jedoch im Übrigen keine 55 °C auf.

Diese Messwerte rechtfertigt dann aber unter Berücksichtigung der o.g. Rechtsprechung vorliegend eine berechtigte Mietminderung in Höhe von 5 % der Bruttomiete, mithin einen Betrag von 56,33 Euro/Monat (5 % von 1.126,62 €/Monat).

Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist nämlich die Brutto-Miete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten (BGH, Urteil vom 23.06.2010, Az.: VIII ZR 256/09, u.a. in: NJW 2010, Seiten 2648 f.; BGH, Urteil vom 20.07.2005, Az.: VIII ZR 347/04, u.a. in: NJW 2005, Seiten 2773 f.; OLG Hamm, NJWE-MietR 1996, Seite 80; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1994, Seiten 399 f.; OLG Frankfurt/Main, WuM 1986, Seite 19; LG Berlin, Grundeigentum 2007, Seiten 1188 f.; LG Frankfurt/Main, WuM 2007, Seiten 316 f. = ZMR 2007, Seiten 698 f.; LG Essen, Urteil vom 03.07.2003, Az.: 10 S 64/03, u.a. in: MietRB 2003, Seite 64; LG Hamburg, WuM 1990, Seiten 148 f.; LG Kiel, WuM 1994, Seite 609; AG Potsdam, WuM 1994, Seite 376).

...(wird ausgeführt)...

Die Verurteilung hinsichtlich der Zinsen hat in den § 247, § 286 und § 288 BGB sowie daneben auch in § 291 BGB ihre Grundlage.

Die Entscheidung über die Kosten stützt sich auf § 91, § 91a und § 92 ZPO.

...(wird ausgeführt)...

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.