



Amtsgericht Tiergarten Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 606 C 598/11

verkündet am : 17.07.2012

In dem Rechtsstreit

der T. [redacted] GmbH,
vertreten d.d. Geschäftsführer [redacted]
[redacted]

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [redacted]
[redacted]

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [redacted]
[redacted]

g e g e n

die Frau H. B. [redacted]
[redacted]

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwaltskanzlei [redacted] er,
[redacted] Berlin

hat das Amtsgericht Tiergarten, Zivilprozessabteilung 606, in Berlin-Tiergarten, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, im schriftlichen Verfahren, bei dem Schriftsätze bis zum 26.06.2012 eingereicht werden konnten, durch den Richter am Amtsgericht N. [redacted]

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Klage wird abgewiesen.

ZP 450

2. Die Klägerin wird verurteilt, die Nutzung der Fenster im Bad und in der Wohnung der Beklagten in der C [REDACTED] 1. OG rechts in [REDACTED] Berlin dergestalt wiederherzustellen, dass der Abstand zur Außenwand des Gebäude auf dem Hausgrundstück M [REDACTED] mindestens 3 Meter beträgt.
3. Die Klägerin wird verurteilt, auf dem Hausgrundstück C [REDACTED] in [REDACTED] Berlin folgenden Mangel zu beheben:
ca. 40 cm neben dem Klingeltableau befindet sich ein 60 x 30 cm großes und 19 cm tiefes Loch
4. Es wird festgestellt, dass die Beklagte berechtigt ist, für die in der C [REDACTED] Rechts in [REDACTED] Berlin befindliche Wohnung seit April 2012 eine um 20 % geminderte Bruttowarmmiete schuldet, solange die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch die zugemauerten Fenster in Bad und Küche vorhanden ist.
5. Es wird festgestellt, dass die Beklagte berechtigt ist, für die in der C [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] Berlin befindliche Wohnung seit April 2012 eine um 15 % geminderte Bruttowarmmiete schuldet, solange folgende Mängel bestehen:
 - Der Zugang zum Treppenhaus führt über eine 6-stufige Stahlkonstruktion.
 - Die Lichtzufuhr des Wohnzimmers und die Nutzungsmöglichkeit des Balkons wird durch Ein an der Außenwand angebrachtes Stahlgerüst beeinträchtigt.
 - Im Treppenhaus befindet sich ein provisorischer Holzbelag.
 - Im Treppenhaus befindet sich ca. 40 cm neben dem Klingeltableau ein 60 x 30 cm großes und 19 cm tiefes Loch.
6. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagte 2.095,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.03.2012 zu zahlen.
7. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.
8. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
9. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 20 % vorläufig vollstreckbar

Tatbestand

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über die im Tenor zu 2. bezeichnete Wohnung. Die Eltern der Beklagten waren seit dem 01.08.1974 Mieter dieser Wohnung. Die Beklagte ist nach dem Ableben ihres Vaters am 29.07.2002 als alleinige Mieterin in das Mietverhältnis eingetreten. Die Klägerin hat das Grundstück erworben, ist am 02.08.2009 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden und dadurch als Vermieter in das Mietverhältnis eingetreten.

Die Miete für die Wohnung beträgt seit geraumer Zeit 520,33 €. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

333,98 € Nettokaltmiete
 52,00 € Heizkostenvorauszahlung
 134,95 € Betriebskostenvorauszahlung.

Die Klägerin hat neben dem Grundstück C [REDACTED] auch die Nachbargrundstücke C [REDACTED] a/b, M [REDACTED] 5 und M [REDACTED] erworben.

Die Klägerin ließ ab Juni 2009 auf dem zuvor bezeichneten Areal umfangreiche Baumaßnahmen ausführen.

Im Innenhof des von den Beklagten bewohnten Hauses befand sich eine von den Häusern in der C [REDACTED], der M [REDACTED] und der S [REDACTED] begrenzte Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Blumen. Die Klägerin ließ diese Grünfläche in der Zeit von Juni 2009 bis 2011 beseitigen und an ihrer Stelle eine Tiefgarage errichten.

Von Februar 2010 bis Oktober 2011 ließ die Klägerin das Gebäude C [REDACTED] a/b entkernen und neu gestalten und auf dem Grundstück M [REDACTED] ein neues Haus errichten. Im Zuge der Errichtung des Hauses auf dem Grundstück M [REDACTED] ist die Außenwand dieses Hauses am 25.04.2010 direkt an das Haus auf dem Grundstück C [REDACTED] und damit unmittelbar vor dem Küchenfenster und dem Badezimmerfenster angebaut worden.

Die Beklagte hat wegen der mit den Bauarbeiten verbundenen Belästigungen die Miete in folgender Höhe gemindert:

um 97,47 € = 18,73 % für 05/2010 bis 08/2011,
 um 90,71 € = 17,43 % ab 09/2011

Für Mai 2009 bis April 2010 hatte die Beklagte jeweils 8,25 € zu viel gezahlt. Die Klägerin hat diese Überzahlungen auf die Mieten für Mai 2010 bis April 2011 verrechnet und der Beklagten mit Schreiben vom 21.11.2011 wegen eines Mietrückstandes für Mai 2010 bis Dezember 2011 in Höhe von 1.823,36 € die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt.

Die Klägerin bestreitet die von den Beklagten behaupteten Belästigungen. Sie vertritt die Auffassung, dass die Beklagten mit den Baumaßnahmen hätten rechnen müssen und dass ihnen deshalb nach der sogenannten "Baulücken Rechtsprechung" kein Mietminderungsrecht zustehe.

Die Klägerin hat anfänglich beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung im Haus C [REDACTED] Berlin,
 1. Obergeschoss rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, Bad mit WC und einem Balkon mit einer Größe von ca. 75,94 m² sowie die Kellerräume Nr. 8 und 9. u räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben,
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.828,36 € nebst 5 % p. A.. Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 89,22 € seit dem 06. Kalendertag der Monate

Mai 2010 bis einschließlich August 2011 sowie aus jeweils 90,71 € seit dem 06. Kalendertag der Monate September 2011 bis einschließlich Dezember 2011 sowie aus 5,00 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen,

3. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von der Zahlung der außergerichtlich anrechenbaren Kosten gegenüber Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] Berlin, in Höhe von 546,69 € freizustellen.

Die Klägerin hat sodann hilfsweise für den Fall, dass das Gericht die Kündigung für unwirksam halten sollte beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, in den von ihr gemieteten Räumen im Haus O [REDACTED] 1, 1 [REDACTED] Berlin [REDACTED]s, sowie am Haus selbst in der Zeit vom 01.02.2012 bis ca. April 2013 die Durchführung folgender Modernisierungsmaßnahmen zu dulden:
- der Anbringung eines Vollwärmeschutzes (D=16cm), WLG=035 an der Fassade),
 - der Wärmedämmung (D= 8cm) an der Kellerdecke,
 - der Erstellung einer Wärmedämmung (D=8 cm) an der Kellerdecke,
 - der Erstellung einer Wärmedämmung (D=24cm) auf dem Dach,
 - der Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre infolge der dickeren Wärmedämmung,
 - der Erneuerung der Fenster als Kunststofffenster mit einer Drei-Scheiben-Verglasung in allen Räumen, einschließlich der Vergrößerung der Fensterflächen durch Entfernung der Brüstungen,
 - der Umstellung der Warmwasserversorgung von einzelnen Durchlauferhitzern auf eine zentrale Warmwasserversorgung mit Warmwasserspeicher aus Edelstahl über Fernwärme, die im Haus bereits vorhanden ist,
 - der Umstellung der Toilettendruckwasserspülung auf wassersparsame Spülkästen,
 - den Einbau einer Fußbodenheizung, die strahlungsarm und ohne Flächenverlust eine komfortable und ökonomische Heizung darstellt,
 - der Vergrößerung der Balkone um ca. 100 % und Blickbeziehung über die gesamte Balkonbreite durch ein balkonbreites Türen- und Fensterelement,
 - der Erneuerung des gesamten Fußbodenaufbaus zur Vermeidung von Trittschallübertragung,
 - dem Einbau neuer Wohnungseingangstüren aus sicherheitstechnischen Gründen, Sicherheitsschlosssysteme sowie aufgrund von Wärmeeinsparung,
 - der Verstärkung und Erneuerung der Elektroinstallation mit Unterputz-Verteiler,
 - der Einrichtung einer Gegensprechanlage,
 - der Errichtung eines energiesparenden, neuen Aufzugsschachts für die Senioren- und behindertengerechte Erschließung aller Wohnungen,
 - die statische Verstärkung und Erneuerung von Wänden aufgrund des neuen Aufzugs und der Aufstockung,

insgesamt mit allen dazugehörenden Baumaßnahmen für die Durchführung der genannten Modernisierungen.

2. die Beklagte zu verurteilen, die Mietsache für den Zeitraum der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen in dem v. b. Zeitraum zu räumen, und zwar Zug um Zug gegen Überlassung des Ersatzwohnraums in der M [REDACTED] G rechts, 2-Zi-Wohnung nebst Küche und Bad, Wohnfläche ca. 65,12 m².

Nachdem die Beklagte den ohne ein Mietminderungsrecht bestehenden Mietrückstand bis einschließlich März 2012 in Höhe von 2.095,49 € zur Abwehr des Räumungs- und Herausgabeklage unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt hatte, haben die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich der Klageanträge zu 1. und 2. (mit Ausnahme des Zinsantrages) mit widerstreitenden Kostenanträgen übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 5 % p. A. Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 89,22 € seit dem 06. Kalendertag der Monate Mai 2010 bis einschließlich August 2011 sowie aus jeweils 90,71 € seit dem 06. Kalendertag der Monate September 2011 bis einschließlich Dezember 2011 und zwar jeweils bis zum 12.03.2012 sowie aus 5,00 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von der Zahlung der außergerichtlich anrechenbaren Kosten gegenüber Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] Berlin, in Höhe von 546,69 € freizustellen.
3. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin an außergerichtlich und ihr nicht anrechenbaren Kosten 546,69 € nebst 5 % Zinsen p.a über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
4. & 5., die Beklagte entsprechend den anfänglich als Hilfsanträgen wegen des Wegfalls des Räumungs- und Herausgabeanspruchs nunmehr als Hauptanträgen geltend gemachten Klageanträgen zu verurteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet unter Bezugnahme auf ihr umfangreiches "Lärmprotokoll" (Bd. I Bl. 77-197 und Bl.214-216 d. A.) und die Anlagen zum Lärmprotokoll (Bd I Bl. 207-209 d. A.), es sei seit Beginn der Baumaßnahmen zu erheblichen Belästigungen gekommen. Sie meint, die deswegen vorgenommen Mietminderung sei ausgesprochen moderat. Ihr stehe deshalb ein Rückzahlungsanspruch der unter Vorbehalt gezahlten 2.095,49 € zu.

Die Beklagte bestreitet, die Anlagen zur Modernisierungsankündigung vorprozessual erhalten zu haben und meint, aus mehreren Gründen nicht zu deren Duldung sowie zu einem Umzug in die angebotene Umsetzwohnung verpflichtet zu sein.

Die Beklagte verweist darauf, dass nunmehr in ihrem Haus Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Sie behauptet, ihr Wohngebrauch werde dadurch beeinträchtigt.

Die Beklagte beantragt widerklagend,

1. die Klägerin zu verurteilen auf dem Haus C [REDACTED] die Nutzung der Fenster im Bad und in der Küche dergestalt wiederherzustellen, dass der Abstand zur Außenwand des Gebäudes auf dem Hausgrundstück M [REDACTED] 16 mindestens 3 Meter beträgt. (§ 6 Abs. 6 Nr. 3 Bauordnung von Berlin)
2. die Klägerin zu verurteilen, auf dem Hausgrundstück C [REDACTED] im

ZP 450

Treppenhaus folgenden Mangel zu beheben:

Ca. 40 cm neben dem Klingeltableau befindet sich ein 60 x 30 cm großes und 19 cm tiefes Loch

3. festzustellen, dass die Beklagte berechtigt ist, für die in der Wohnung C [REDACTED] Berlin, 1. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur und Bad/WC und Balkon befindliche Wohnung seit April 2010 eine um 20 % geminderte Miete bezogen auf die Bruttowarmmiete schuldet, solange die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch die zugemauerten Fenster in Bad und Küche vorhanden ist.
4. festzustellen, dass die Beklagte berechtigt ist, für die in der Wohnung C [REDACTED] Berlin, 1. OG rechts bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur und Bad/WC und Balkon befindliche Wohnung seit dem November 2011 eine um weitere 15 % geminderte Miete, bezogen auf die Bruttowarmmiete, schuldet, solange folgende Mängel bestehen:
 - Der Zugang zum Treppenhaus führt zu eine 6-stufigen Stahlkonstruktion.
 - Die Lichtzufuhr des Wohnzimmers und die Nutzungsmöglichkeit des Balkons wird durch ein an der Außenwand angebrachtes Stahlgerüst beeinträchtigt.
 - Im Treppenhaus befindet sich auf der gesamten Fußbodenfläche ein nach chemischen Substanzen riechender Holzbelag.
 - Im Treppenhaus befindet sich ca. 40 cm neben dem Klingeltableau ein 60 x 30 cm großes und 19 cm tiefes Loch.
5. die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagte 2.095,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.03.2012 zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Die Klägerin ist der Auffassung, der Beklagten stehe kein Mietminderungsrecht zu. Die Klägerin hat anfänglich behauptet, für die Errichtung des Hauses auf dem Grundstück M [REDACTED] gebe es eine Baugenehmigung. Nachdem die Beklagte darauf hingewiesen hatte, dass diese Baugenehmigung vom 13.06.1995 inzwischen erloschen ist, weil nicht innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung begonnen worden war, hat die Klägerin ihr Vorbringen dahin geändert, es habe natürlich eine "Baugenehmigung" gegeben. Einer solchen habe es nicht bedurft; diese sei quasi ersetzt durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans. Zum Beweis für die Richtigkeit dieser Behauptung bezieht sich die Klägerin auf die Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 04.11.2008, "09.2008" und 07.08.2009 (Anlagen K 37 und K 38, Bd. II Bl. 218-225 d. A.)

Die Klägerin behauptet, der Beklagten und den davon betroffenen Mietern des Hauses C [REDACTED] sei seit vielen Jahren bekannt, dass die Fenster zum Grundstück M [REDACTED] geschlossen werden sollten. Im Spätsommer des Jahres 1994 oder 1995 habe es eine Versammlung gegeben, auf der die Mieter darüber informiert worden seien und auf der die Mieter, soweit sie an der Giebelseite wohnten, dem Schließen der Fenster zugestimmt hätten. An dieser Versammlung habe auch der Vater der Beklagten teilgenommen und der Maßnahme

zugestimmt. Die Beklagte sei zu jener Zeit oft bei ihrem Vater gewesen, der ihr davon berichtet habe. Zum Beweis für diese Behauptungen bezieht sich die Klägerin auf das Zeugnis einer Frau [REDACTED] die zur damaligen Zeit Mitarbeiterin der damaligen Vermieterin, Mieterin im Hause [REDACTED] und Hausmeisterin gewesen sei und die Veranstaltung organisiert habe

Die Klägerin behauptet, die Beklagte selbst habe dem Schließen der Fenster ebenfalls zugestimmt und zwar gegenüber dem Voreigentümer B [REDACTED] bzw. dessen Verwaltung. Hinsichtlich des Badezimmerfensters ergebe sich dies aus ihrem Schreiben vom 18.02.2009 (Bd II Bl. 120), in dem sie ausgeführt hat, dass sie "noch über ein Fenster im Badezimmer verfüge". Die Beklagte habe gegenüber dem Voreigentümer B [REDACTED] auch die Zustimmung erteilt, dass das Küchenfenster geschlossen werden könne. Ein entsprechendes Schriftstück liege ihr, der Klägerin bis dato allerdings leider nicht vor.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass der Beklagten wegen des Verschlusses ihrer Fenster auch deshalb keine Rechte mehr zustehen, weil sie es unterlassen hat, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Einwände zu erheben und weil sie das Angebot der Klägerin, eine Entlüftung einzubauen, die zwar durch das Schlafzimmer gegangen wäre, dort allerdings wegen der vorgesehenen sachgerechten Verkleidung und Tapezierung zu keiner Geräuschbeeinträchtigung geführt hätte, abgelehnt habe.

Die Klägerin vertritt die Meinung, dass die Mauer vor den Fenstern der Küche und das Bades der Wohnung der Beklagten nur eine unwesentliche Beeinträchtigung darstelle.

Die Klägerin behauptet, nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks M [REDACTED] zu sein und meint, dass es ihr deshalb objektiv unmöglich sei, die Mauer vor dem Küchen- und Badezimmerfenster der Wohnung der Beklagten wieder zu beseitigen. Da die Beseitigung der Mauer vor den Fenstern der Wohnung der Beklagten mit erheblichen Kosten verbunden sei, übersteige dies die Grenze der Zumutbarkeit. Zum Beweis für ihre Behauptung über den Verkauf bezieht sie sich auf die eingereichte fragmentarische Kopie eines Grundbuchauszuges (Bd. II Bl. 131-135 d. A.)

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme. Wegen des Beweisthemas und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 03.04.2012 (Bd II Bl. 105-107 d. A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Dies allerdings nicht schon deshalb weil der Klägerin die Aktivlegitimation fehlt. Diese unterliegt nach Auffassung des Gerichts keinen Bedenken. Es ist zwar verwunderlich, dass die Klägerin ihren eigenen Namen nicht richtig bezeichnet. Da weder ersichtlich noch dargetan ist, dass es neben der Klägerin eine weitere Gesellschaft mit einem ähnlichen Namen gibt, ist allerdings davon auszugehen, dass es sich bei der Bezeichnung "[REDACTED]" statt "[REDACTED]" um eine bloße Ungenauigkeit handelt, die ohne weiteres berichtigt werden kann.

Der Klägerin steht kein Anspruch auf Mahnkosten und auf Zinsen für die zunächst nicht und dann zur Abwehr der Räumungs- und Herausgabeklage gezahlten Miete zu, denn die Beklagte war zur Mietminderung in dem ausgeübten Umfang berechtigt, so dass kein Mietrückstand bestand.

Die Beklagte hat detailliert dargelegt, in welchem Zeitraum welche Baumaßnahmen durchgeführt worden sind und zu welchen Beeinträchtigungen ihres Wohngebrauchs es dadurch gekommen ist. Das dagegen gerichtete Vorbringen der Klägerin ist unerheblich.

Angesichts des Umfangs und der Dauer der Baumaßnahmen kann es keinem ernsthaften Zweifel unterliegen, dass diese mit erheblichen Belästigungen für die Mieter verbunden waren und den Wohngebrauch über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren dermaßen beeinträchtigt haben, dass die von den Beklagten vorgenommene Mietminderung auch dem Gericht als sehr moderat erscheint. Dies um so mehr, weil der Wohngebrauch der Beklagten durch die Errichtung einer Mauer vor den Fenstern in der Küche und im Bad noch weit mehr als bei ihren Mitmietern beeinträchtigt war und ist. Die von der Klägerin vertretene Auffassung, die Beeinträchtigung des Wohngebrauchs sei durch das Zumauern der Fenster nur unwesentlich beeinträchtigt, ist dies so unverständlich, dass es nicht weiter kommentiert werden soll.

Soweit die Klägerin die Feststellungen im Lärmprotokoll punktuell bezweifelt, kommt es darauf nicht an. Jeder weiß es: "Wo gehämmert wird, fallen Späne." Genauso allgemein- und offenkundig erscheint dem Gericht das Wissen, dass Baumaßnahmen der Art und des Umfangs, wie sie hier durchgeführt worden sind, ganz selbstverständlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohngebrauchs führen, so dass es weder geboten noch sachgerecht ist, von den Mietern zu verlangen, die Bautätigkeit minutiös zu dokumentieren und jedes Bohren, Sägen und Hämmern zu notieren und unter Beweis zu stellen (vgl. BGH, Urf. Vom 29.02.2012, VIII ZR 155/11, GE 2012, 681f und BGH, B. vom 25.10.2011, VIII ZR 125/11, NJW 2012, 382ff).

Der Auffassung der Klägerin, der Beklagten stehe nach der sogenannten "Baulücken Rechtsprechung" (vgl. LG Berlin, GE 2012, 64 m. w. N.) kein Mietminderungsrecht zu, kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil die Voraussetzungen für einen Ausschluss des Minderungsrechts auch nach dieser Rechtsprechung hier Gründen hier schon deshalb nicht vorliegen, weil die Baumaßnahmen sich nicht auf das Schließen der Baulücke auf dem Grundstück M. beschränkten, sondern einen Umfang hatten, der für die Beklagte beim Eintritt in das Mietverhältnis nicht vorhersehbar war.

Da die Beklagte zur Mietminderung berechtigt war, steht der Klägerin auch kein Anspruch auf Ersatz ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten für die Geltendmachung eines Mietrückstandes und den Ausspruch der Kündigung zu, wobei der Vollständigkeit halber klargestellt sei, dass der Klageantrag zu 2. durch den Klageantrag zu 3. ersetzt und deshalb wohl nur versehentlich trotzdem noch weiter gestellt worden ist.

Die Klage auf Duldung der im anfänglichen Hilfsantrag zu 1. und jetzigen Klageantrag zu 4. bezeichneten Modernisierungsmaßnahmen sowie auf Räumung der Wohnung für den Zeitraum der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen räumen, und zwar Zug um Zug gegen Überlassung des Ersatzwohnraums in der M. OG rechts, 2-Zi-Wohnung nebst Küche und Bad, Wohnfläche ca. 65,12 m² ist schon deshalb unbegründet, weil die angebotene Ersatzwohnung deutlich kleiner als die jetzige Wohnung der Beklagten ist und weil ihr nicht zugemutet werden kann, sich über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr so zusammenperchen zu lassen.

Nur ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Modernisierungsankündigung auch deshalb erheblichen Bedenken unterliegt, weil sie eine Vielzahl von Maßnahmen vorsieht ohne aufzuzeigen, welche Kosten mit welcher Maßnahme verbunden sind, so dass es der Beklagten nicht ermöglicht zu prüfen, welche Auswirkungen es für sie hat, wenn sie einzelnen Maßnahmen zustimmen.

Der Widerklageantrag zu 1. ist gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB begründet. Die Beklagte ist als Mieterin in ein Mietverhältnis über eine Wohnung eingetreten, in der sich eine Küche und ein Bad befanden, die mit Außenfenstern ausgestattet waren. Sie hat deshalb einen Anspruch darauf,

dass dieser Zustand bestehen bleibt und dass er - nachdem er verändert worden ist - wiederhergestellt wird. Die dagegen erhobenen Einwendungen der Klägerin sind im Ergebnis unbeachtlich.

Die Klägerin behauptet, ihr Vater (als ihr Vormieter und Rechtsvorgänger) und die Beklagte selbst hätten dem Bau der Mauer zugestimmt. Diese Behauptungen sind unsubstantiiert und schon deshalb untauglich. Sie sind darüber hinaus auch unglaubwürdig.

Die von der Klägerin behauptete Zustimmung des Vaters der Beklagten soll auf einer Veranstaltung erteilt worden sein, die entweder 1994 oder 1995 stattgefunden haben soll. Ja, wann denn nun? Wenn eine Versammlung stattfindet, bei der es um solch gravierende Veränderungen geht und die Mieter diesen auch noch zustimmen, dürfte es eine Einladung zu und ein Protokoll von der Versammlung des Versammlungsleiters bzw. Protokollführers nebst Anwesenheitsliste sowie eine schriftliche Bestätigung der Mieter sowie eine Erklärung dafür geben, weshalb und wofür diese sich damit einverstanden erklären, dass ihnen ihre Fenster im Bad und in der Küche zugemauert werden. Sämtliche Erklärungen dieser Art und sämtliche Nachweise über eine solche Veranstaltung fehlen. Sämtliche Behauptungen hinsichtlich dieser Veranstaltung können schon aus diesem Grunde als absolut unglaubwürdig betrachtet werden, wobei der für diese Behauptung angebotene Zeugenbeweis (Zeugin [REDACTED]) schon allein deshalb nicht zu erheben ist, weil es um keine substantiierte Behauptung geht.

Auf die Behauptung, der Vater der Beklagten habe diese von all dem unterrichtet, kommt es aus den zuvor bezeichneten Gründen nicht an. Wenn diese Behauptung der Klägerin hier trotzdem noch einmal aufgegriffen wird, dann deshalb, um zu verdeutlichen, wie unsauber sie argumentiert. Worauf gründet sich die Kenntnis der Klägerin, was der Vater der Beklagten mit dieser besprochen hat und worauf die angebliche Kenntnis der als Zeugin benannten früheren Mitmieterin und Hausmeisterin? Das sind ganz ersichtlich Behauptungen und Beweisangebote ins Blaue hinein.

Dasselbe gilt für die Behauptung der Klägerin, die Beklagte selbst habe gegenüber dem Voreigentümer B [REDACTED] der Schließung der Fenster zugestimmt. Die Klägerin räumt ein, dass ihr ein entsprechendes Schreiben nicht vorliegt. Wenn es ein solches Schreiben gäbe, wäre es doch sicherlich in der Mieterakte vorhanden so wie das Schreiben der Beklagten vom 18.02.2008. Soweit die Klägerin meint, dass die Beklagte mit diesem Schreiben ihre Kenntnis von der geplanten Fensterschließung und ihre Zustimmung dazu zum Ausdruck gebracht habe, kann dem nicht gefolgt werden, weil die Beklagte sich lediglich zur Spanneneinordnung geäußert hat.

Die Klägerin kann sich gegen ihre Verpflichtung, die Mauer vor den Fenstern der Beklagten zu beseitigen nicht mit Erfolg darauf berufen, dies sei ihr wegen der Umwandlung des neugebauten Hauses auf dem Grundstück M [REDACTED] unmöglich bzw. mit solchen Kosten verbunden, dass es die Opfergrenze überschreite. Ein Fall der objektiven Unmöglichkeit liegt nur dann vor, wenn die verlangte Handlung niemandem möglich ist. Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor, denn nicht erst seit dem Fall "der Mauer" ist es allgemeinkundig, dass Mauern auch wieder beseitigt werden können. Wenn die Klägerin nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks M [REDACTED] sein sollte, ist es den neuen Eigentümern möglich, die Mauer zu entfernen und die Klägerin hat dann die Pflicht dafür zu sorgen, dass sie es tun. Dass der behauptete Eigentümerwechsel stattgefunden hat, ist im Übrigen bislang nicht substantiiert dargetan und unter Beweis gestellt worden. Die Klägerin hat eine fragmentarische Kopie eines Grundbuchauszuges eingereicht. Dies ist kein geeignetes Beweismittel. Ein Urkundenbeweis wird durch die Vorlage der Urkunde, d.h. durch das vollständige Original der Urkunde geführt. Diesen Anforderungen genügt die Kopie eines Teiles der Urkunde nicht.

Dass die Beseitigung der Mauer mit sehr hohen Kosten verbunden ist, unterliegt keinem Zweifel, führt allerdings nicht zur objektiven Unmöglichkeit und ist deshalb nicht nach § 275 Abs. 1 BGB, sondern nach dessen Abs. 2 zu bewerten (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 71. Auflage, 2012, § 275

Rn 23). Dies bedeutet, dass die Klägerin die Leistung nur dann verweigern kann "soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht" wobei § 275 Abs. 2 Satz 3 BGB dazu ausdrücklich bestimmt: "Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat."

Die gem. § 275 Abs. 2 BGB vorzunehmende Interessenabwägung führt hier zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Klägerin sich nicht auf die hohen Kosten und auf den Aufwand, der mit einer Auseinandersetzung mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks verbunden ist, berufen kann, denn sie hat die Voraussetzungen dafür selbst geschaffen, indem sie die Mauer errichtet hat, statt zuvor eine Verständigung mit der Beklagten herbeizuführen.

Der Widerklageantrag zu 2. Ist gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB begründet. Der darin bezeichnete Mangel ist beim Ortstermin festgestellt worden

Die Widerklageanträge zu 3. und 4. sind gem. § 256 Abs. 1 ZPO i. V. m. § 536 BGB zulässig und begründet. Die im Widerklageantrag zu 4. dargelegten Mängel liegen, wie beim Ortstermin festgestellt, vor und das Vorliegen des im Widerklageantrag zu 3 bezeichneten Mangels ist unstrittig (auch wenn die Klägerin ihn unverständlicher Weise als unerheblich darzustellen versucht). Diese Mängel beeinträchtigen den Wohngebrauch und berechtigen die Beklagte zur Mietminderung. Eine Minderung in Höhe von 15 % und in Höhe von 20 % erscheint durchaus angemessen.

Der Widerklageantrag zu 5. ist gem. § 812 Abs.1 Satz 1 BGB begründet, weil die Beklagte wie dargelegt zur Mietminderung berechtigt war.

Der Zinsanspruch auf die Widerklageforderung zu 1. ist gem. den §§ 291, 288 Abs. 1 BGB aus dem im Tenor zu 2. bezeichneten Umfang begründet. Soweit die Beklagten darüber hinaus Zinsen auf jeweils 51,16 € bereits seit dem 02.03.2012 bzw. 02.04.2012 geltend machen, ist die Klage unbegründet, da weder ersichtlich noch dargetan ist, dass die Klägerin sich bereits seit diesen Tagen mit der Rückzahlung in Verzug befand.

Die Nebenentscheidungen beruhen hinsichtlich der Kosten auf den §§ 91a, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

N