



Amtsgericht Spandau

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 12 C 229/16

verkündet am : 16.01.2018
Müller, Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

des [REDACTED]
[REDACTED] Berlin,

Klägers,

- Prozessbevollmächtigter:

[REDACTED]

g e g e n

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Tobias Bogdanski,
Goethestraße 26 A, 14163 Berlin,-

hat das Amtsgericht Spandau, Abt. 12, in Berlin-Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 12.12.2017 durch die Richterin am Amtsgericht Priebe

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages plus 10 % abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

Der Kläger ist seit [REDACTED] Oktober 2002 Mieter einer Wohnung im Hause [REDACTED] Berlin-Spandau aufgrund Mietvertrages mit dem Beklagten vom [REDACTED]. Oktober 2002, auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird. Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um einen Altbau, aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts.

Der Kläger behauptet, etwa seit Februar 2012 beginnend mit dem Einzug der neuen Mieter Herr und Frau [REDACTED] und nach Verlegung von Laminatboden im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Flur gingen dumpfe Klopfgeräusche und Erschütterungen von dem Bodenbelag und der Geschosdecke der darüber liegenden Wohnung aus, die durch normales Begehen bzw. einzelner Fußabritte ausgelöst würden. Der Klangcharakter ähnele ungedämpften Paukenschlägen, was auf eine hohle Deckenkonstruktion (es handele sich um eine Holzbalkendecke mit Dielenboden) zurückzuführen sei. In der Zeit vom 1. August 2015 bis 1. Februar 2016 seien 56 Verschmutzungen durch Speichelspuren festgestellt worden, 28mal direkt an der Wohnungstür, die weiteren Spuren überwiegend in der Nähe seiner Wohnung.

Der Kläger beantragt,

1. festzustellen, das der Mietzins der Partei betreffend das Mietverhältnis in der [REDACTED] Berlin, in der Zeit vom 1.8.2015 bis 31.1.2016 in Höhe von 5% der Gesamtmiete = monatlich 21,10 Euro gemindert war,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Lärmbelästigungen ausgehend vom Schlafzimmer, Wohnzimmer und Flur in der Wohnung 2. OG links, gelegen in der [REDACTED] Berlin, in die Wohnung des Klägers, bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Bad und Diele wie folgt zu beseitigen: 1. Durch das Begehen des Bodens ausgelöste Klopfgeräusche, die im Klangcharakter den Schlägen auf das Resonanzfell einer Pauke oder eines vergleichbaren Klangkörpers gleichen, 2. durch das Begehen des Bodens ausgelöste Erschütterung, die vom Boden in der Wohnung im 2. OG links in den Fußboden der Klägerwohnung übertragen werden, 3. durch das Bewegen

von Gegenständen mit Bodenkontakt ausgelöste Geräusche, die ungedämpft in die Wohnung des Klägers übertragen werden.

3. Die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, folgende Mängel im Bereich des Hauses [REDACTED] Berlin, im Treppenhaus 1. OG, auf der Treppe zwischen 1. OG und Zwischenebene Erdgeschoss/1. OG, auf der Zwischenebene Erdgeschoss/1. OG, auf der Treppe zwischen der Zwischenebene EG/1. OG und EG, vor dem Treppenabsatz im EG und im EG vor der Tür zum Hinterhof wie folgt zu beseitigen: 1. Stehend auf der Treppe zwischen 1. OG und Zwischenebene 1. OG/2. OG Blickrichtung zur Wand links neben der Wohnungseingangstür des Klägers, Speichelflecken an der Wand; vertikal in einer Höhe von 60 cm ab der roten Holzzierleiste aufwärts, horizontal in einer Breite von 62 cm ab dem linken Türrahmen bis zu oberen Abschrägung der Holzzierleiste (ca. 14 Speichelspuren), stehend auf der Ebene 1. OG, Blickrichtung zur Wand zur Wohnung des Klägers, links der unter 1. bezeichneten Wand Speichelflecken an der Wand, vertikal ab der roten Holzzierleiste aufwärts bis zur Decke, horizontal in einer Breite von 278 cm von der oberen Abschrägung der Holzzierleiste bis zur unteren Abschrägung der Holzzierleiste (mindestens 62 Speichelspuren), 3. stehend mittig auf der Treppe zwischen 1. OG und Zwischenebene, EG/1. OG Blickrichtung zur Treppe vom 1. OG zur Zwischenebene, 1. OG/2. OG Speichelflecken seitlich an der Treppe, beginnend ab dem Treppengeländer aufwärts in einer Breite von 120 cm. Einzelne Flecken sind nicht zählbar, da der gesamte Bereich stark verschmutzt ist. 4. Stehend auf der Zwischenebene EG/1. OG Blickrichtung zur Außenwand zum Hinterhof. Speichelflecken an der Wand rechts vom Fenster, vertikal ab der roten Holzzierleiste bis zur Fußbodenleiste; horizontal in einer Breite von 48,5 cm. Einzelne Flecken sind nicht zählbar, da der gesamte Bereich stark verschmutzt ist. 5. Stehend auf der Zwischenebene EG/1. OG. Blickrichtung zur Außenwand zum Hinterhof. Speichelflecken an der Wand unter dem Fenster. Vertikal ab der Fensterbank bis zur Fußbodenleiste, horizontal in einer Breite von 138 cm. Einzelne Flecken sind nicht zählbar, da der gesamte Bereich stark verschmutzt ist. 6. Stehend oben auf der Treppe zwischen der Zwischenebene EG/1. OG und EG. Blickrichtung zur Wand der rechts gelegenen Gewerbeeinheit. Speichelflecken am schräg verlaufenden Wandbereich; vertikal ab der roten Holzzierleiste aufwärts bis zur Decke; horizontal in einer Breite von 369 cm von der Abschrägung der Holzzierleiste bis zum Rahmen der Eingangstür zur Gewerbeeinheit (mindestens 74 einzelne Speichelspuren). 7. Stehend vor dem Treppenabsatz im EG Blickrichtung Voltastraße, Treppe im Rücken, Speichelflecken frontal an der Wand; vertikal ab Fußboden bis zu einer Höhe von 121 cm, horizontal in einer Breite von 52 cm. Einzelne Flecken sind nicht zählbar, da der gesamte Bereich stark verschmutzt ist. 8. Stehend im EG vor der Tür

zum Hinterhof. Blick auf die Wand zwischen Tür zum Hinterhof und Eingangstür der Wohneinheit im EG. Speichelflecken an der Wand, vertikal ab der Holzzierleiste aufwärts bis zur Decke, horizontal ab dem linken Türrahmen der Wohnungseingangstür Erdgeschosswohnung in einer Breite von 280 cm.

4. Festzustellen, dass der Mietzins der Partei in der [REDACTED] Berlin in der Zeit ab 11. April 2016 in Höhe von monatlich 21,10 Euro bis zur Beseitigung der Mängel gemäß den Anträgen 2) und 3) gemindert wird.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreiten das Vorliegen von Mängeln und halten die Minderung für nicht gerechtfertigt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt ihrer gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat gemäß Beweisbeschlüssen vom 28. Februar 2017 und 10. August 2017 Beweis erhoben durch Einnahme richterlichen Augenscheins und Einholung eines Gutachtens eines Akustiklabors. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Ortstermin vom 8. Juni 2017 und das Gutachten vom 13. Dezember 2017 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die auf §§ 535, 536 BGB gestützte Klage ist insgesamt unbegründet. Zum einen kann weder die Feststellung erfolgen, dass der Mietzins während der Zeit vom 1.8.2015 bis 31. Januar 2015 und ab 11. April 2016 um 5 % gemindert war, noch waren die Beklagten zur Mängelbeseitigung betreffend Beseitigung der Spuck- und Speichelflecken und der Lärmbelästigungen ausgehend von der Wohnung, die über dem Kläger liegt, zu verurteilen.

Bei dem Haus handelt es sich um einen Altbau aus den Anfängen des vorigen Jahrhunderts. Wie aus dem Bericht des Akustiklabor folgt - dieser deckt sich im Übrigen mit den Wahrnehmungen des Gerichts anlässlich des Ortstermins - waren damals übliche Wohnungstrenndecken Holzbalkendecken mit Dielen. Erschütterungen durch das Begehen von Holzbalkendecken sind üblich und für Altbauten der vorliegenden Altersbauklasse auch typisch, d.h. dieser Zustand muss bei Beginn des Mietverhältnisses vorgelegen haben und entspricht der Beschaffenheit der Mietsache.

Dass Geräuschbelästigung und Erschütterung in der Wohnung des Klägers über das für Altbauten übliche Maß hinausgehen und einen Zustand widerspiegeln, der nicht mehr hinnehmbar ist, hat sich nach dem Ergebnis des Ortstermins nicht zur Überzeugung des Gerichts feststellen lassen.

Der Mieter aus der Wohnung im 2. Stock (über der Wohnung des Klägers gelegen) ist gebeten worden, typische Geräusche in seiner Wohnung zu produzieren, also zu laufen, die Türen zuzuschlagen, Gegenstände fallen zu lassen, wobei der Mieter auch gebeten wurde, kräftig mit den Hacken aufzutreten.

Es hat sich dabei herausgestellt, dass die Laufgeräusche in den Zimmern wahrgenommen wurden (am stärksten im Schlafzimmer), desweiteren wurden Fallgeräusche und Geräusche von einer zuschlagenden Tür überall bemerkt, Wasserlaufgeräusche im Bad hingegen nicht. Vibrationsgeräusche waren partiell wahrnehmbar. Der in der Wohnung vorgefundene Zustand - das Gericht hat auch in der Wohnung des Obermieters nach Optik nicht feststellen können, dass der Laminatboden unfachgemäß verlegt wurde - ist typisch für Berliner Altbauwohnungen aus der Zeit um 1900 und spiegelt einen Zustand wieder, wie ihn das Gericht schon häufig bei Ortsterminen in anderen vergleichbaren Wohnungen vorgefunden und erlebt hat. Dass die Lärmbelästigung im Laufe der Mietzeit als lauter oder störender empfunden wurden, als zu Beginn des Mietverhältnisses, kann an einer zunehmenden Empfindlichkeit des Klägers oder auch daran gelegen haben, dass in der Oberwohnung ein anderer Fußbodenbelag verlegt war. Zum Beispiel müsste durch Teppichboden oder einen dickeren Teppich eine gewisse Dämmung der Schwingungen eintreten, was bei dem Einbau von Laminat wegfällt. Da dem Obermieter vom Gericht aus jedoch nicht vorgeschrieben werden kann, wie er die Böden seiner Wohnung gestaltet, insbesondere kann hier keine Ursachenforschung an und unter dem Laminat betrieben werden, hat der Kläger diesen Zustand hinzunehmen. Er stellt keinen Mangel dar, weil die Wohnung in diesem Zustand (völlig unzureichende Schallisolation, Hellhörigkeit und konstruktionsbedingte vibrierende Böden und Decken) angemietet wurde. Dass der Obermieter als Einzelperson über das übliche Maß hinaus Lärm verbreitet, war nicht feststellbar und ist im Übrigen auch nicht vorgetragen worden.

Weiterhin sind im Treppenhaus diverse kleinere Verunreinigungen zu sehen gewesen, und zwar in Höhe von 1,70 m an aufwärts. Speichelreste scheinen das nicht gewesen zu sein, denn diese hätten abwaschbar sein müssen. Da das Treppenhaus im Übrigen einen sauberen Eindruck machte und keine Verpflichtung eines Vermieters besteht, kleine Verunreinigungen sofort und ständig zu beseitigen, hat der auf § 535 BGB gestützte Mängelbeseitigungsanspruch insoweit auch keinen Erfolg.

Ein Minderungsanspruch gemäß § 536 BGB scheidet auch insoweit aus, weil es sich hierbei - selbst wenn Speichelflecken vorgelegen hätten - um einen unerheblichen, nicht wohnwertbeeinträchtigenden Mangel gehandelt hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Anordnungen zur Vollstreckbarkeit ergeben sich aus §§ 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**.

3. In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie Berufung einlegen?

Die Berufung muss **schriftlich** durch Ihre Rechtsanwältin oder Ihren Rechtsanwalt beim

**Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin**

eingelegt werden.

Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt wird.

Die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift müssen von Ihrer Rechtsanwältin/Ihrem Rechtsanwalt unterschrieben sein.

Der Schriftsatz ist in deutscher Sprache zu verfassen.

4. Welche Fristen sind zu beachten?

Die Berufung ist innerhalb einer Notfrist von **einem Monat** bei dem oben genannten Gericht **einzulegen**.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Verkündung der Entscheidung, wenn die Entscheidung nicht zugestellt werden konnte.

Die Berufungsschrift muss innerhalb der Frist beim Gericht eingegangen sein.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, innerhalb von **zwei Monaten schriftlich zu begründen.**

Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Priebe

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, den 16.01.2018



Müller
Justizbeschäftigte

Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt - ohne Unterschrift gültig.