

Regnet's rein oder zieht's?

Amtsgericht Neukölln: Undichte Fenster sind nicht automatisch ein Mangel der Mietsache

Berliner Mieter forderten von den Vermietern, Mängel an den Fenstern ihrer Wohnung zu beseitigen: Einige seien undicht, bei Kälte draußen spüre man in den Zimmern die Zugluft. Die Kastendoppelfenster klirrten, weil sie in ihren Rahmen schlecht befestigt seien. Die Miete zahlten die Mieter einstweilen unter Vorbehalt — gegebenenfalls würden sie die Miete mindern, kündigten sie an.

Die Vermieter schickten einen Meister für Holztechnik, der aber fand, da gebe es nicht viel zu tun. Laut seiner Rechnung prüfte er mehrere Türen und die Balkonfenster. Im Schlafzimmer sorgte der Handwerker dafür, dass die Fensterflügel wieder schließen. Den Kastendoppelfenstern bescheinigte er "im Hinblick auf Schließung und Dichtigkeit" einen "ordnungsgemäßen Zustand".

Daraufhin beschwerten sich die Mieter über den Handwerker: Er habe die Fenster besichtigt, aber nicht repariert. Nur das ständige Klirren habe er beseitigt, indem er mit einem Hobel etwas Holz abschabte. Die Dichtigkeit habe der Handwerker gar nicht geprüft. Stattdessen habe er empfohlen, Dichtungen in die Fensterrahmen einzukleben. In den zehn Monaten bis zu ihrem Auszug dürften sie die Miete um 15 Prozent mindern, meinten die Mieter, insgesamt 1.318 Euro.

Dieser Betrag stehe den Vermietern zu, entschied jedoch das Amtsgericht Berlin-Neukölln (14 C 75/20). Holz-Kastendoppelfenster müssten nicht komplett luftdicht schließen, das sei "mitunter sogar kontraproduktiv". Das Klirren sei behoben worden. Außerdem: Wenn bei älteren Fenstern ein gewisses Spiel feststellbar sei, sei das in einem Altbau kein Mangel, der eine Mietkürzung rechtfertigte. Im Wesentlichen komme es darauf an, ob Fenster gebrauchstauglich seien oder nicht.

Ihre Hauptfunktion bestehe darin, Regen und Feuchtigkeit von außen abzuhalten. Nur wenn diese Funktion nicht gewährleistet sei, Regen eindringe oder Zugluft die Bewohner erheblich beeinträchtige, könne man von einem Mietmangel ausgehen. Den hätten die Mieter aber nicht konkret genug belegt. Sie hätten nur ganz allgemein "Wärmeverlust" und Zugigkeit beklagt, aber nicht genau erläutert, inwiefern dies die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtige. So lasse sich keine Minderungsquote bestimmen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/regnet-s-rein-oder-zieht-s>