

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Rückzahlung von anteiliger Miete für den Zeitraum Januar bis September 2017. Ein solcher Anspruch ist insbesondere nicht gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet.

Zwar war die Miete für die von der Klägerin angemietete Wohnung, die bis einschließlich August 2017 480,39 € betrug und ab September 2017 508,95 €, in der Zeit ab dem 26.01.2017 wegen des Ausfalls der Gastherme gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert. Der Minderungsbetrag für diesen Zeitraum übersteigt jedoch den von der Beklagten bereits erstatteten Betrag in Höhe von 807,79 € nicht.

Für die Zeit vom 26.01.2017 bis zum 31.03.2017 war die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB in Höhe von 50 % gemindert. Aufgrund des Ausfalls der Gastherme war unstrittig sowohl die Heizung als auch die Warmwasserversorgung in der Wohnung ausgefallen. Hierfür ist eine Minderung in Höhe von 50 % angemessen. Daraus ergibt sich ein Minderungsbetrag in Höhe von 46,49 € für 6 Tage im Januar 2017 und von jeweils 240,20 € für Februar und März 2017, insgesamt 526,89 €.

Entgegen der Ansicht der Beklagtenseite war die Miete nicht bereits ab dem 25.01.2017 gemindert. Denn aus dem Vorbringen der Klägerseite ergibt sich nicht, dass die Gastherme schon seit dem 25.01.2017 nicht mehr funktioniert hätte und dies der Beklagtenseite auch bekannt gewesen wäre. Vielmehr hat die Klägerin selbst vorgetragen, die Therme habe seit dem 26.01.2017 nicht mehr funktioniert.

Auch im Monat April 2017 war die Miete weiterhin gemindert. Für die Zeit ab dem 01.05.2017 greift jedoch keine Minderung mehr ein. Aufgrund der Weigerung der Klägerin, die von Beklagtenseite vorgeschlagene (provisorische) Mangelbeseitigung durchführen zu lassen, kann sie sich nicht mehr auf eine Minderung berufen. Der Mieter kann sich nicht auf die Minderung berufen, wenn der Mangel bzw. die unterlassene Mangelbeseitigung auf sein Verhalten zurückzuführen ist (Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 536 Rn. 351). Die Minderungsbefugnis geht verloren, wenn der Mieter die Beseitigung des Mangels verweigert oder mutwillig erschwert (Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 536 Rn. 628). Verhindert der Mieter unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass der Mieter grundsätzlich wieder die ungeminderte Miete zu entrichten hat (vgl. BGH NJW 2010, 3015). Denn der Mieter darf es nicht in der Hand haben, durch eigenes Handeln bzw. Unterlassen die Mangelsituation und damit die Minderung der Miete zu perpetuieren. Hinsichtlich der geschuldeten Miete ist der Vermieter im Fall der unberechtigten Verhinderung der Mangelbeseitigung durch den Mieter so zu stellen, als ob er die Mangelbeseitigung durchgeführt hätte. Demnach kann sich der Mieter ab dem Zeitpunkt nicht

mehr auf die Minderung berufen, ab dem die Mangelbeseitigung ohne sein verhinderndes Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre und der Vermieter wieder ungeminderte Miete hätte verlangen dürfen (BGH NJW 2015, 2419).

Die Klägerin hat die Mangelbeseitigung, wie sie zuvor von der Beklagtenseite vorgeschlagen worden war, mit Schreiben vom 30.03.2017 abgelehnt. Dies stellt ein treuwidriges Verhalten der Klägerin dar, da ein sachlicher Grund für die Ablehnung nicht vorlag. Die Tatsache, dass die Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser gemäß dem Vorschlag der Beklagtenseite zunächst provisorisch ermöglicht werden sollte, bis eine dauerhafte Lösung für das Problem gefunden würde, berechtigte die Klägerin nicht, die vorgeschlagenen Maßnahmen abzulehnen. Die Beklagtenseite hatte, wie sich aus dem Schreiben vom 03.04.2017 ergibt, am 29.03.2017 die Zurverfügungstellung von Radiatoren für jedes Zimmers nebst Erstattung der für deren Betrieb entstehenden Stromkosten und den Einbau eines 80-Liter-Warmwasserboilers angekündigt. Aus diesem Schreiben ergibt sich auch, dass die elektrische Beheizung der Wohnung mit Radiatoren nur eine vorübergehende Lösung sein sollte. Diese Maßnahmen wurden vom Berliner Mieterverein für die Klägerin mit der Begründung abgelehnt, es handele sich um eine rein temporäre Lösung. Die Tatsache, dass es sich um eine temporäre Lösung handelte, steht einem ordnungsgemäßen Mangelbeseitigungsangebot vorliegend jedoch nicht entgegen. Da eine Reparatur der vorhandenen Gastherme nach dem Vorbringen der Beklagtenseite nicht möglich war, konnte eine endgültige Mangelbeseitigung nicht innerhalb kurzer Zeit erfolgen. Die Beklagte benötigte zunächst Zeit, um die Frage der künftigen Beheizung der Wohnung zu klären und entsprechende Maßnahmen zu planen. Für die Zeit bis zur endgültigen Lösung des Problems war es zweckmäßig, eine provisorische Lösung vorzusehen. Denn die Versorgung einer Wohnung mit Heizung und warmem Wasser ist elementar. Die Ablehnung der vorübergehenden Lösung, die von der Beklagten vorgeschlagen wurde, stellt ein treuwidriges Verhalten der Klägerin dar, durch das die Minderungsbefugnis verloren gegangen ist.

Eine Minderung war danach ab Anfang Mai 2017 ausgeschlossen. Denn es ist davon auszugehen, dass die Warmwasserversorgung und Beheizung der Wohnung jedenfalls bis Ende April 2017 provisorisch hätte hergestellt werden können, wenn sich die Klägerin nicht geweigert hätte, die von Beklagtenseite vorgesehenen Maßnahmen zu dulden.

Für den Monat April 2017 ergibt sich ein weiterer Minderungsbetrag in Höhe von 240,20 €.

Der Gesamtbetrag der Minderung (767,09 €) übersteigt den von Beklagtenseite an die Klägerin bereits erstatteten Betrag in Höhe von 807,79 € nicht.

Der Zinsanspruch ist unbegründet, da die Hauptforderung nicht besteht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Berufung wird nicht zugelassen. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Berufung gemäß § 511 Abs. 4 ZPO liegen nicht vor, insbesondere hat die Sache keine grundsätzliche Bedeutung.

■■■■■■■