

# Amtsgericht Hamburg-Wandsbek

Az.: 715 C 106/24

Verkündet am 05.11.2024

■ JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



## Urteil

### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

■ 21, 22145 Hamburg

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Tim Oliver Becker**, Rahlstedter Straße 73, 22149 Hamburg, Gz.: M-4/24-Be

gegen

**Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG**, vertreten durch d. Vorstand, Burchardstraße 24, 20095 Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

■  
■

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - Abteilung 715 - durch die Richterin am Amtsgericht ■ auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 01.10.2024 für Recht:

1.

Es wird festgestellt, dass die Klägerin berechtigt war, für die Monate März und April 2024 die Bruttomiete für die von ihr gemietete Wohnung im 1. Obergeschoss (links) des Mehrfamilienhauses ■ in 22145 Hamburg um 35% zu mindern.

2.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 988,75 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 30.05.2024 zu zahlen.

3.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.678,50 € festgesetzt.

### Tatbestand

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten im 1. Obergeschoss (links) des Mehrfamilienhauses [REDACTED] in 22145 Hamburg. Die Klägerin bewohnt die Wohnung zusammen mit Ihrem Ehemann und ihren drei Kindern im Alter von 4 bis 13 Jahren. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit einer Badewanne. Die Bruttomiete beträgt 1.130,00EUR.

Am 28.12.2023 fiel die Warmwasserversorgung im gesamten Haus aus. Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.01.2024 forderte die Klägerin die Beklagte auf, die Warmwasserversorgung wiederherzustellen. Weiterhin wurde eine Mietminderung in Höhe von 35% geltend gemacht und die Beklagte aufgefordert, den unter Vorbehalt geleisteten Minderungsbetrag zurückzuzahlen. Weder die Verwaltung noch die Beklagte reagierten auf das Schreiben. Sie gaben auch keine Informationen über eine geplante Sanierung.

Die Klägerin zahlte, wie sie im Termin am 01.10.2024 korrigierend vorgetragen hat, die Mieten für die Monate Januar, Februar und Mai 2024 unter Vorbehalt in voller Höhe, für die Monate März und April um 35 % (€ 395,50) gemindert.

Am 19.04.2024 reichte die Klägerin die Klage ein mit den Anträgen:

1. die Beklagte zu verurteilen, die Warmwasserversorgung in für die Wohnung der Klägerin, [REDACTED] 22145 Hamburg, 1. OG links, wieder in Betrieb zu nehmen und dauerhaft in Betrieb zu halten;
2. festzustellen, dass die Klägerin berechtigt ist, der der Zeit ab Januar 2023 bis zur Wiederherstellung der Warmwasserversorgung die Bruttomiete um 35% zu mindern;
3. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.186,50EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Mit dem Klageantrag zu 3. forderten sie überzahlte Mieten in Höhe von je € 395,50 für die Monate Januar bis März zurück.

Am 15.05.2024 wurde die Warmwasserversorgung wiederhergestellt.

Die Klägerin erklärte mit Schriftsatz vom 27.05. den Klageantrag zu 1.) für erledigt.

Am 30.05.2024 wurde das schriftliche Vorverfahren angeordnet und die Klage und die Erledigungserklärung am 04.06.2024 der Beklagten zugestellt. Mit Schriftsatz vom 12.06.2024 kündigte die Beklagte an, die Klageabweisung zu beantragen und widersprach mit Schriftsatz vom 02.07.2024 der Erledigungserklärung. Am 15.08.2024 übersandte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin seinen – an das Gericht gerichteten, aber nicht eingegangenen - Schriftsatz vom 04.06.2024, nach dessen Inhalt der Klageantrag zu 1.)

zurückgenommen und beantragt wird, der Beklagten die Kosten gem. § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO aufzuerlegen.

Die Klägerin macht geltend, der Ausfall der Warmwasserversorgung stelle einen erheblichen Mangel dar, der die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Zum Zwecke der Körperhygiene habe aufwendig Wasser auf dem Küchenherd erhitzt und dann in einem Eimer in der Badewanne gemischt werden müssen. Gerade in den Wintermonaten sei das Fehlen von fließendem Warmwasser und damit die fehlende Möglichkeit, sich – und die insgesamt fünfköpfige Familie – mit fließendem warmem Wasser zu waschen, zu duschen oder zu baden, unzumutbar. Auch das Abwaschen von Geschirr sei mühsam. Sie macht geltend, eine Minderungsquote in Höhe von 35 % ist bei einem Ausfall der Warmwasserversorgung in der gesamten Wohnung – insbesondere in den Wintermonaten – durchaus angemessen. Der Ausfall der Warmwasserversorgung in den Wintermonaten bedeutet, dass Grundbedürfnisse wie Hygiene und Komfort erheblich beeinträchtigt werden. Die jederzeitige Verfügbarkeit von Warmwasser sei heute eine Selbstverständlichkeit.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1. festzustellen, dass die Klägerin berechtigt war, für die Monate März und April 2024 die Bruttomiete um 35% zu mindern.
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 988,75 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht unter Hinweis auf zahlreiche Urteile geltend, eine Minderung in Höhe von 35% sei vollkommen übersetzt. Letztlich habe die Möglichkeit bestanden, sich auch mit warmem Wasser zu waschen, auch wenn dies aufwendiger und weniger komfortabel gewesen sei. Zudem habe die Klägerin eine Spülmaschine, die keinen Warmwasseranschluss benötige. Sie verweist darauf, dass andere Gerichte in vergleichbaren Fällen Minderungsquoten von 6% bis maximal 15% zugesprochen hätten, so auch die Abteilung 716a dieses Gerichts, die für einen Parallelfall in derselben Wohnanlage eine Minderung von 15 % ausgeurteilt habe (Az. 716a C 36/24, Urteil vom 04.07.2024). Sie hält allenfalls eine Minderungsquote von 10% für gerechtfertigt.

Sie meint, der Klägerin seien auch insoweit die Kosten aufzuerlegen, als sie die Klage zurückgenommen habe. Die Rücknahme könne sich lediglich auf den von der Klägerin in den Antrag auf Feststellung der Hauptsachenerledigung des ursprünglichen Klageantrages zu 1. beziehen. Für diesen Antrag lägen aber die Voraussetzungen des § 269 III 3 ZPO nicht vor.

Die Klage sei aber auch von Anfang an unzulässig gewesen, da ihr das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis gefehlt habe. Der Klägerin sei bekannt gewesen, dass für die Reparatur der Warmwasserversorgung eine umfangreiche Strangsanierung in der großen Liegenschaft notwendig gewesen sei. Ihr sei auch bekannt gewesen, dass die Beklagte nicht untätig gewesen sei, sondern die notwendige Strangsanierung geplant habe. Es sei ihr auch bekannt gewesen, dass eine solche umfangreiche Strangsanierung von der Planung bis zur Umsetzung einige Monate in Anspruch nehme. Die Beklagte sei nicht untätig gewesen. Sie habe die Warmwasserversorgung nur nicht schneller herstellen können.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Für die Zeit von Januar 2024 bis zum 15.05.2024 war die Miete gemäß § 536 I 1, 2 BGB um 35 % wegen der unstreitig fehlenden Versorgung der Wohnung mit Warmwasser gemindert.

Darin lag ein Mangel, der die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erheblich minderte. Die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser ist ein essentieller Bestandteil zeitgemäßen Wohnens in einer Mietwohnung. Die ständige Versorgung mit Warmwasser gehört zur selbstverständlichen und zu erwartenden Grundausstattung einer Wohnung. Der Ausfall der Warmwasserversorgung stellt einen erheblichen Einschnitt des Alltagslebens dar, der die Bewohner täglich stark im Wohngebrauch beeinträchtigt. Aufgrund des hier vorliegenden Komplettausfalls der Versorgung mit Warmwasser im Winter durchgehend über mehrere Monate erachtet das Gericht eine Minderungsquote von 35 % für angemessen.

Daraus ergibt sich für die Monate, für die die volle Miete gezahlt wurde, der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch und für die Monate, in denen die Miete gemindert bezahlt wurde, die Begründetheit des Feststellungsantrages, da sich die Beklagte gegen das Minderungsbegehren wendet.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 I, 269 III 3 ZPO.

Die Klägerin hat den ursprünglichen Klageantrag zu 1. zurückgenommen. Die Erledigungserklärung hat sie erkennbar nicht aufrechterhalten. Nachdem sie darüber informiert worden war, dass bei Eingang der Erledigungserklärung die Klage noch nicht zugestellt worden war, hat sie von der Erledigungserklärung Abstand genommen und wegen des ursprünglichen Klageantrages zu 1. Die Klage zurückgenommen. Nur so kann der Schriftsatz der Klägerin vom 15.08.2024 vernünftigerweise verstanden werden.

Eine Erledigungserklärung ist grundsätzlich frei widerruflich, solange sich der Beklagte ihr nicht angeschlossen und das Gericht noch keine Entscheidung über die Erledigung der Hauptsache getroffen hat (BGH, NJW 2002, 442). Bei der Erledigungserklärung handelt es sich um eine Prozesshandlung, die - wenn sie einseitig bleibt - eine nach § 264 Nr. 2 ZPO privilegierte Klageänderung darstellt. Sie umfasst für diesen Fall den Antrag festzustellen, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt hat. Solange über diesen Antrag noch nicht entschieden ist, kann die Rückkehr zu den ursprünglichen Klageanträgen ebenfalls als eine nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Klageänderung behandelt werden. Eine unmittelbar prozessgestaltende Wirkung geht von der Erledigungserklärung, solange sie einseitig bleibt, nicht aus (vgl. BGH aaO; Musielak/Voit/Flockenhaus, 21. Aufl. 2024, ZPO § 91a Rn. 30, BeckOK ZPO 53. Edition Stand: 01.07.2024- Jaspersen, § 91a Rdnr. 17,18).

Die Klägerin konnte demgemäß von der einseitigen Erklärung wieder Abstand nehmen und stattdessen den ursprünglichen Klageantrag zu 1. zurücknehmen.

Ferner ist der Anlass zur Einreichung der Klage vor Rechtshängigkeit weggefallen und die Klage daraufhin zurückgenommen worden. Die Kostentragungspflicht bestimmt sich daher gemäß § 269 III 3 ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen.

Es entspricht billigem Ermessen, der Beklagten auch insoweit die Kosten aufzuerlegen. Sie hat durch ihr Verhalten Veranlassung zur Einreichung der Klage auf Wiederherstellung der Warmwasserversorgung gegeben. Sie musste bei Klageeinreichung davon ausgehen, ohne gerichtliche Hilfe die Wiederherstellung der Warmwasserversorgung nicht erlangen zu können. Weder die Verwaltung noch die Beklagte haben auf das anwaltliche Aufforderungsschreiben vom 24.01.2024 reagiert und keine Informationen über eine geplante Sanierung gegeben. Der Vortrag der Beklagten, der Klägerin sei bekannt gewesen, dass für die Reparatur der Warmwasserversorgung eine umfangreiche Strangsanierung in der großen Liegenschaft notwendig gewesen sei, ihr sei auch bekannt gewesen, dass die Beklagte nicht untätig gewesen sei, sondern die notwendige Strangsanierung, die bekannterweise von der Planung bis zur Umsetzung einige Monate in Anspruch nehme, geplant habe, so geht daraus nicht hervor, wodurch und wann der Klägerin hiervon seitens der Beklagten Kenntnis gegeben wurde. Für die Klägerin sichtbare Maßnahmen waren bei Klageeinreichung offenbar nicht ergriffen worden.

Der Streitwert von insgesamt € 10.678,50 setzt sich aus folgenden Einzelstreitwerten zusammen:

Klageantrag zu 1): 4.746,00 EUR (§ 14 Abs. 5 S. 1 Alt. 3 GKG),

Klageantrag zu 2): 4.746,00 EUR (§ 14 Abs. 5 S. 1 Alt. 2 GKG),

Klageantrag zu 3): 1.186,50 EUR.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg  
Sievekingplatz 1  
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden,

wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Schädlerstraße 28  
22041 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

  
Richterin am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 20.11.2024

[REDACTED] JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Dokument unterschrieben  
von: Simon, Justiz der Freien und  
Hansestadt Hamburg  
am: 20.11.2024 09:33

