

# Dr. jur. Sattler & Kollegen

RECHTSANWÄLTE



*per beA!*

RAe Dr. Sattler & Kollegen • Breite Straße 40 • 38855 Wernigerode

Landgericht Magdeburg

**9. Zivilkammer**

Halberstädter Str. 8

39112 Magdeburg

Dr. jur. Joachim Sattler

Rechtsanwalt &  
Fachanwalt für Familienrecht &  
Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht

Dipl.-Ing. Maik Hussack

Rechtsanwalt &  
Fachanwalt für Arbeitsrecht &  
Fachanwalt für Verkehrsrecht &  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Anke Werner

Rechtsanwältin &  
Fachanwältin für Familienrecht &  
Fachanwältin für Verkehrsrecht &  
Fachanwältin für Miet- &  
Wohnungseigentumsrecht  
Zertifizierte Verfahrensbeiständin

Breite Straße 40

38855 Wernigerode

Telefon: 03943 / 6914 - 0

Telefax: 03943 / 6914 - 99

info@kanzlei-dr-sattler.com

www.kanzlei-dr-sattler.de

Wernigerode, den 21.01.2025

Aktenzeichen: **478/23WR**  
(bitte stets angeben)

**Geschäftsnummer: 9 O 1604/24 \*405\***

RrD551-25

Bearbeiter:

Durchwahl:

## In dem Rechtsstreit

**Steffen Seiffert**

./.

**1. WWW-Agentur UG**

**2. Ralf Manfred Lehder**

*RA Hasselmann*

*RAe Dr. jur. Sattler & Koll.*

wird der Klageabweisungsantrag vom 10.12.2024 wie folgt **b e g r ü n d e t** :

1. Es ist richtig, dass die Parteien über einen Mietvertrag über Gewerberäume miteinander verbunden waren.

Ebenso ist richtig, dass das Mietverhältnis zwischenzeitlich beendet ist. Dies allerdings nicht aufgrund der Kündigung des Klägers, sondern aufgrund der Kündigung **des Beklagten** vom 21.08.2023.

**Beweis:** Kündigung des Beklagten vom 21.08.2023  
einschließlich Zugangsbestätigung des Klägers, **B 1**

2. Falsch ist jedoch, dass sich der Beklagte zu 1) mit Mietzahlungen im Rückstand befand. Vor diesem Hintergrund verwahrt er sich entschieden gegen die Unterstellung "*Mietzinsprellerei*" begangen zu haben. Der Beklagte behält sich insofern Weiterungen ausdrücklich vor.

Das Mietobjekt war bekanntlich mit schwerwiegenden Mängeln behaftet, die zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Tauglichkeit geführt haben und eine Minderung der Miete in dem von dem Kläger bereits mitgeteilten Umfang rechtfertigen. Diese Mängel führten letztendlich auch zur Kündigung des Mietverhältnisses.

**Beweis:** B 1

Aus Arbeitsschutzgründen mussten sogar Mitarbeiter entlassen und die Öffnungszeiten von 8 auf 3 Stunden reduziert werden.

Die streitgegenständlichen Mängel lagen während der gesamten Mietzeit vor.

Im Einzelnen:

Primär handelt es sich hierbei, entgegen der Auffassung des Klägers, sehr wohl um Mängel an der im Objekt vorhandenen Heizungsanlage einschließlich des Steuerungspanels zur Steuerung der Anlage.

Diese war gerade nicht in einem funktionsmäßigen Zustand.

Vielmehr konnten die Räume zu keiner Zeit ordnungsgemäß beheizt werden.

Die max. zu erreichenden Temperaturen wurden von dem Beklagten zu 2) dem Kläger immer wieder mitgeteilt. Die in den Geschäftsräumen täglich gemessene Temperatur lag meist maximal zwischen 9 und 12 Grad.

**Beweis:** exemplarisch Lichtbildaufnahme vom 31.03.2023, B 2

Je nach Außentemperatur konnte erst zum Ende der täglichen Arbeitszeit und das auch nur in sehr seltenen Fällen und eine Temperatur von 16 Grad Celsius erreicht werden, aber auch nur im hinteren Bereich der Geschäftsräume, der vordere Eingangsbereich und der Kundenraum blieben nahezu unbeheizt.

- Beweis:**
1. Zeugnis der Frau Denise Bartz,  
ladungsfähige Anschrift wird umgehend nachgereicht
  2. Zeugnis des Herrn Benjamin Busch,  
ladungsfähige Anschrift wird umgehend nachgereicht
  3. Zeugnis der Frau Christiane Höpfner,  
ladungsfähige Anschrift wird umgehend nachgereicht
  4. Zeugnis der Frau Christina Harth,  
ladungsfähige Anschrift wird nachgereicht.

Die Mängel wurden naturgemäß erst mit Beginn der Heizperiode, ab dem 14.11. 2022 offensichtlich und die eingetretenen Schäden erst nach Erhalt der Jahresabrechnung der Stadtwerke, am 04. Feb. 2023 (B 3), bekannt und dem Kläger von dem Beklagten zu 2) jeweils unverzüglich angezeigt.

Der Kläger kann nicht ernsthaft behaupten, nicht in Kenntnis gesetzt und zur Mangelbeseitigung aufgefordert worden zu sein.

Er wurde durch den Beklagten zu 2) seit Mitte November 2022 immer wieder auf die bestehende Problematik hingewiesen.

**Beweis:** Parteivernehmung des Beklagten zu 2)

Nach Erhalt dieser Jahresabrechnung der Stadtwerke (B 3) wurde der Beklagte gegenüber dem Kläger sofort vorstellig, bemängelte und hinterfragte die extrem hohen Werte für die kurze Vertragslaufzeit und die kurze Heizperiode. Der Kläger vertrat die Auffassung, es sei alles in Ordnung, begründete diese Kosten mit der erheblichen Steigerung der Gaspreise in 2022.

Mit Schreiben vom 04.08.2023 wurde der Kläger dann, nachdem die weiteren zahlreichen außergerichtlichen Bemühungen der Beklagten ergebnislos verliefen, durch die Unterzeichnende angeschrieben und nochmals ausdrücklich zur Mangelbeseitigung.

**Beweis:** Schreiben der Unterzeichnenden vom 04.08.2023, **B 4**

Exemplarisch wird eine weitere E-Mail des Beklagten zu 2) vom 02.09.2023 vorgelegt, mit welcher auch dieser nochmals den Kläger um Mangelbeseitigung bat.

**Beweis:** E-Mail des Beklagten zu 2) vom 02.09.2023, **B 5**

Am 28.09. 2023 erschien ein von vom Kläger beauftragter Monteur.

Der betroffene Heizungstechniker ließ sich von dem Beklagten zu 2) in das Kellergewölbe in dem gegenüberliegenden Objekt führen, kam bereits nach wenigen Minuten unverrichteter Dinge wieder zurück und teilte dem Beklagten und den Zeugen Denise Bartz und Benjamin Busch wortwörtlich mit:

*„Wenn ich an diese Anlage ran gehe, öffne ich die  
Büchse der Pandora“*

und führte kurz aus:

Die Heizung sei etwa 35 Jahre alt und irreparabel defekt. Die Heizung habe bereits Grünspan angesetzt und Ersatzteile gäbe es dafür auch keine mehr. Außerdem seien im Keller Leitungsrohre porös, weswegen mangels Druck zusätzlich keine Wärmeleistung zu erzielen sei.

Er werde dies dem Vermieter so mitteilen und die Installation einer neuen Heizungsanlage empfehlen.

**Beweis:** 1. Zeugnis der Frau Denise Bartz, b. b.  
2. Zeugnis des Herrn Benjamin Busch, b.b.

Damit verabschiedete sich der Heizungsmonteur. Der Beklagte zu 2) ging davon aus, dass das Problem nun durch den Kläger behoben werde.

Aufgrund dieser Information wurde der Kläger mit Schreiben der Unterzeichnenden vom 13.10.2023 nochmals angeschrieben, auf die nunmehr verschärfte Situation hingewiesen und zur Schadensbeseitigung aufgefordert.

**Beweis:** Schreiben der Unterzeichnenden vom 13.10.2023, **B 6**

Der Vortrag des Klägers ist insoweit auch widersprüchlich. Wenn er angeblich keine Kenntnis gehabt hatte, weshalb hat er dann die von ihm benannten Firmen (Elektriker und 4 Heizungsmonteur) mit der Behebung der Mängel beauftragt.

Bei der Überprüfung der Anlage durch die verschiedenen Fachfirmen stellte sich, wie bereits zuvor ausgeführt, heraus, dass, entgegen der Zusicherung des Klägers, seinerseits keine „neue“ Heizungsanlage eingebaut wurde, sondern lediglich eine alte, gebrauchte aus einem Bestandsobjekt des Klägers (Bj. mutmaßlich **1994**), dies räumt der Kläger mit der Anspruchsbegründung auch selbst ein.

- Beweis:**
1. Lichtbildaufnahme Handbuch Heizung, **B 7**
  2. Zeugnis des Herrn Kevin Heinemann, zu laden über  
Fa. Krosch Heizung/Sanitär Meisterbetrieb, Bergstr.11,  
38820 Halberstadt
  3. Stellungnahme des Herrn Heinemann vom 03.07.2024,  
**B 8**
  4. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, ebenfalls zu laden  
über Fa. Krosch Heizung/Sanitärmeisterbetrieb,  
Halberstadt
  5. Stellungnahme des Herrn Großmann vom 03.07.2024,  
**B 9**

Hinzu kommt, dass die Anlage auch nicht ordnungsgemäß gewartet wurde.

**Beweis:** wie vor

Die Heizungsanlage wies die letzte amtliche Wartung (bzw. Kaminschau durch den Schornsteinfeger) für das Jahr **2018** aus.

**Beweis:** Lichtbildaufnahme, **B 7**

Im Innenteil der Heizungstherme war Grünspan festgestellt worden, was ebenfalls auf eine mangelnde Wartung schließen lässt.

- Beweis:**
1. Zeugnis des Herrn Kevin Heinemann, b. b.
  2. Stellungnahme des Herrn Heinemann vom 03.07.2024
  3. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, b. b.
  4. Stellungnahme des Herrn Großmann vom 03.07.2024

Die niedrigen Temperaturen waren auch keineswegs auf, wie von dem Kläger ausgeführt, "*Bedienfehler*" des Beklagten zu 2) zurückzuführen, sondern resultierten aus dem Zustand der Heizungsanlage.

**Beweis:** wie vor

Zur Erläuterung der örtlichen Gegebenheiten:

Die Heizungsanlage („Therme“) befindet sich in einem dem Mietobjekt gegenüberliegenden Gebäude, nur erreichbar über einen Innenhof, dort in einem Kellergewölbe mit nach außen hin offener Fensterluke.

Das Programmierungspanel zur Programmierung und Steuerung der Therme war dort, neben der Heizungsanlage befindlich - nicht etwa in den Geschäftsräumen der Beklagten, wodurch diese die Raumtemperaturen hätten selbständig regeln können.

**Beweis:** Lichtbildaufnahme, **B 11**

Meßgrundlage für das Programmierungspanel zum Beheizen der Geschäftsräume waren also nicht die Raumtemperaturen der Beklagten sondern stets die winterlichen Außentemperaturen, wobei angemerkt wird, dass die Temperaturen im Kellergewölbe sogar noch tiefer lagen, als die Außentemperaturen. Dadurch lief die Heizungsanlage permanent unter Volllast, verbrauchte permanent Gas, ohne dass eine nennenswerte Heizwirkung erzielt werden konnte

Das Kellergewölbe war den Beklagten bis März 2023 nicht zugänglich, was der Beklagte zu 2) oftmals bemängelte und forderte, das Programmierungspanel in den Geschäftsräume zu installieren.

Der Beklagte zu 2) erhielt im März 2023 einen Schlüssel zu dem Kellergewölbe und kontrollierte nun selbst. Dabei stellte er fest, dass einige Heizungsrohre porös waren und das gesamte Kellergewölbe unter Wasser stand.

Auch dies meldete der Beklagte dem Kläger sofort, woraufhin dieser Eimer und Wannen unter die lecken Heizungsrohre stellte.

**Beweis:** Lichtbildaufnahmen von Wassereimer und Wanne unter den Heizungsrohren, **B 12**

Seitdem tropfte das Heizungswasser fortan in Eimer und Wanne. Repariert wurde bis Ende 2023 nichts davon.

Zwischenzeitlich hatten Mitarbeiter der Beklagten, die bereits benannten Zeugen Busch und Bartz, ein „Laser-Temperatur-Messgerät“ selbst besorgt, um die Temperaturen des erheblichen Produktionsbestandes an Plottfolien und Druckpapieren bis in das DIN A0-Rollen-Format zu kontrollieren. Dies Folien und Papiere benötigen eine Mindest-Lager- und Raumtemperatur von 12 - 16 Grad Celssius.

Diese Bestände lagerten im hinteren Teil der Geschäftsräume vor dem Durchgang zu weiteren Räume, die allerdings von den Beklagten nicht angemietet und verschlossen waren.

Der Zeuge Benjamin Busch stellte dabei eher zufällig fest, dass diese Tür ungleich wärmer war, als die eigen Raumtemperatur. ( der Laserstrahl geriet an die verschlossene Durchgangstür ).

- Beweis:**
1. Lichtbildaufnahmen der Heizkörper in den hinteren, nicht angemieten Räume, **B 13**  
(Fotos zeigen die Hand der Zeugin Bartz)
  2. Lichtbildaufnahmen des Folien- und Papierlagers vor Durchgang in die hinteren, nicht angemieteten Räume, **B 14**
  3. Zeugnis der Frau Denise Bartz, b. b.
  4. Zeugnis des Herrn Benjamin Busch, b. b.

Der Beklagte erhielt vom Kläger daraufhin auch einen Schlüssel für die Durchgangstür zu den hinteren Räumen. Er stellte dort fest, dass die 4 dort installierten Heizkörper aufgedreht waren und eine Temperatur von über 40 Grad aufwiesen

**Beweis:** Lichtbildaufnahme, **B 14**

Da diese Räume seit Bezug der Geschäftsräume verschlossen waren müssen diese Heizkörper faktisch seit Mietbeginn im Juni 2022 - also von Juni 2022 bis März 2023 komplett durchgeheizt haben, was auch zu den enormen Gasverbräuchen geführt hat.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens

Erklärt wird hierdurch auch die eingeschränkte Heizleistung.

Diese Zeugen Heinemann und Großmann bestätigen, dass für die gesamte Heizungsinstallation kein „*hydraulischer Druckabgleich*“ erfolgt war.

Dieser sorgt dafür, dass die Heizungsrohre zu allen Heizkörpern des gesamten „Heizkreislafs“ im Druck ausgeglichen sind, also alle Heizkörper - je nach Einstellungen des Thermostats - Heizwirkung erbringen können. In den Geschäftsräumen der Beklagten stellte sich die Situation so dar, dass die Heizkörper umso kälter blieben, je weiter sie im Heizkreislauf von der Therme entfernt lagen.

Während die Heizkörper im vorderen Bereich der Geschäftsräume nahezu kalt blieben, heizten die Heizkörper - wenn auch in sehr geringem Maße ! - mehr, desto näher sie an der Therme angeschlossen waren.

Die Heizkörper in den hinteren - nicht angemieteten ! - Räumen heizten ungleich wärmer ( > 40 Grad Celsius ! ), da diese die ersten Heizkörper in der Heizfolge ab der Therme waren.

**Beweis:** 1. Zeugnis der Herrn Kevin Heinemann, b.b.  
2. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, b.b.

Die Zeugen Heinemann und Großmann haben, worauf der Beklagte zu 2) den Kläger immer wieder hingewiesen hatte, ebenfalls bemängelt, dass das Programmierungspanel direkt neben der Heizungsanlage auf einem Heizungsrohr lag, wie auf der Aufnahme B 11 sehr gut erkennbar ist. Dementsprechend ist es gar nicht möglich gewesen, dass die Heizung konstant hohe Vorlauftemperaturen liefert. Durch die Erwärmung des Heizungsrohres sorgte die Raumregelung für eine Unterbrechung der Wärmeversorgung, da die Raumregelung durch das Heizungsrohr erwärmt wurde. Die Heizungstherme lief damit unter Taktung (permanente An-/Aus-Schaltung).

**Beweis:** 1. Zeugnis des Herrn Kevin Heinemann, b. b.  
2. Stellungnahme des Herrn Heinemann vom 03.07.2024  
3. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, b. b.  
4. Stellungnahme des Herrn Großmann vom 03.07.2024

Die Zeugen stellten dazu fest, dass auch hieraus der Mehrverbrauch an Gas resultiert.

**Beweis:** wie vor

Das Panel war darüber hinaus auf "*raumgeführt*" eingestellt. Daher hatte der Außentemperaturfühler keinerlei Funktion. Hierdurch war die Wärmewirkung der Heizkörper in den Geschäftsräumen des Beklagten zu 2) erheblich gemindert.

**Beweis:** wie vor



Die Monteure hatten hierzu ausdrücklich festgestellt, dass die Heizkörper in den Geschäftsräumen unter der vorhandenen Einstellung niemals die eingestellte Temperatur hätten erreichen können, um die Heizkörper in den Geschäftsräumen zu erwärmen.

**Beweis:** wie vor

Darüber hinaus wies die Heizungstherme eine Vorlauftemperatur auf max. 40 °C auf, die auf 70 °C hätte eingestellt werden müssen. Daher war die Temperatur in den Geschäftsräumen stets niedrig und hätte nicht wärmer aufgeheizt werden können.

**Beweis:** wie vor

Der vor Ort anwesende Monteur der Fa. Treulieb hatte, wie bereits dargestellt, schon am 26.09.2023 dem Beklagten zu 2) mitgeteilt, dass die Heizungsanlage irreparabel defekt sei. Ersatzteile für die extrem alte Heizungsanlage wären nicht mehr zu beschaffen.

Vor diesem Hintergrund wurde dem Kläger durch die Fachfirma nahegelegt, eine komplette Heizungssanierung zu Gunsten eines Brennwertgerätes durchführen zu lassen, welches auch dem heutigen Stand der Technik entspricht. Hierzu war er jedoch offensichtlich nicht bereit.

Auch die Zeugen Heinemann und Großmann hatten eine gleichlautende Erklärung gegenüber dem Kläger abgegeben.

- Beweis:**
1. Zeugnis des Herrn Kevin Heinemann, b. b.
  2. Stellungnahme des Herrn Heinemann vom 03.07.2024
  3. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, b. b.
  4. Stellungnahme des Herrn Großmann vom 03.07.2024

Sowohl mangels Außentemperaturfühler, als auch defektem Steuerungs-/ Programmierungspanel der Heizungsanlage heizte diese während der gesamten Vetrtragszeit in Gänze unkontrolliert und unreguliert durch, woraus ein erheblicher Schaden für die Beklagten entstand.

**Beweis:** wie vor

Darüber hinaus waren, wie bereits ausgeführt, 2 Rohre der Heizungsanlage im Kellergewölbe defekt. Es trat erheblich Wasser aus, weswegen die Heizungsanlage wohl auch keinen Druck auf die Heizkörper aufbauen kann, woraus die mindere Wärmeleistung trotz aufgedrehten Heizkörpern und heizender Heizung resultiert.

**Beweis:** Lichtbildaufnahmen, B 12

Dies alles führt zu Gewährleistungsrechten des Beklagten zu 2).

Wegen dieser Mängel war eine Minderung der vereinbarten Miete um mindestens 30 % während der gesamten Vertragslaufzeit gerechtfertigt.

**Beweis:** Einholung eines Sachverständigengutachtens

Damit war die Miete ab Vertragsbeginn bis einschl. Mai 2023 um mindestens 354,00 € monatlich gemindert, so dass in dieser Zeit nur eine monatliche Miete in Höhe von 826,00 € geschuldet war. Ab Juni 2023 machte die Minderung einen Betrag in Höhe von 399,00 € aus, so dass eine Miete in Höhe von 931,00 € geschuldet war.

Mithin war für die Zeit von Juni 2022 bis einschließlich April 2024 eine Gesamtmiete in Höhe von 18.398,00 € geschuldet. Hierauf hat der Beklagte zu 2) insgesamt 14.499,00 € gezahlt. So dass noch eine Miete in Höhe von 3.897,00 € offen wäre.

Sollte eine höhere Minderungsquote gerechtfertigt sein, behalten sich die Beklagten eine Neuberechnung vor.

Die Beklagten hatten insoweit von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch gemacht, um den Kläger zur Beseitigung des Mangels zu veranlassen. Leider vergeblich.

Darüber hinaus haben die Beklagten die Aufrechnung mit eigenen Schadensersatzansprüchen erklärt.

a) Den Beklagten stehen gegenüber dem Kläger insbesondere Schadensersatzansprüche wegen des erheblichen Mehrverbrauchs an Gas aufgrund des ineffizienten Heizungsbetriebes der veralteten Heizungsanlage zu.

Ursächlich für den **Mehrverbrauch** waren neben den nicht zu den Mieträumen gehörenden Heizkörpern:

- die permanente Taktung der Heizungstherme,
- die fehlerhafte Temperaturmessung am Panel der Raumregelung,
- die falsche Platzierung des Panel im Kellergewölbe
- die falsche Programmierung (Tag- statt Nachtbetrieb)
- das Alter der Anlage,
- Brennwert statt Heizwert
- der Wartungszustand der Therme
- ständig geringer Wasserdruck

- Beweis:**
1. Zeugnis des Herrn Kevin Heinemann, b. b.
  2. Stellungnahme des Herrn Heinemann vom 03.07.2024
  3. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, b. b.
  4. Stellungnahme des Herrn Großmann vom 03.07.2024

Der Mieter hat grundsätzlich einen Anspruch auf Freistellung von unnötig hohen Heizkosten.

Diesseits muss aufgrund der Feststellungen der Heizungsfachfirma, insbesondere zum Zustand und Alter der Anlage von einem **Mehrverbrauch von mindestens 40 %** ausgegangen werden. Für bestimmte Zeiträume wurde sogar der Mehrverbrauch auf 300 bis **400 %** geschätzt.

- Beweis:**
1. Zeugnis des Herrn Kevin Heinemann, b. b.
  2. Stellungnahme des Herrn Heinemann vom 03.07.2024
  3. Zeugnis des Herrn Maik Großmann, b. b.
  4. Stellungnahme des Herrn Großmann vom 03.07.2024

Für die Zeit vom **01.06.2022 bis 31.12.2022** macht der Mehrverbrauch unter Zugrundelegung von mind. 40 % mindestens einen Betrag in Höhe von **1.562,91 €** aus.

Für die Zeit von **Januar bis einschl. Juni 2023** macht der Mehrverbrauch einen Betrag in Höhe von mind. **1.486,40 €** aus und für den Zeitraum vom **01.07.2023 bis 29.02.2024** einen Betrag in Höhe von mindestens **959,93 €**, **mithin insgesamt mindestens 4.009,24 €** aus .

In Höhe eines Betrages von 3.897,00 € erkläre rein vorsorglich nochmals ich namens und in Vollmacht der Beklagten die

### **A u f r e c h n u n g**

gegenüber der noch geschuldeten Miete. Die Geltendmachung des darüberhinausgehenden Schadensersatzbetrages wegen des Mehrverbrauchs in Höhe von mind. 112,24 € bleibt ausdrücklich vorbehalten.

- b) Darüber hinaus haben die Beklagten auch einen Anspruch auf Freistellung von den noch verbliebenen, von den Stadtwerken abgerechneten Gaskosten wegen der durchlaufenden 4 Heizkörper in den nicht angemieteten Räumen.

Es wird davon ausgegangen, dass dieser mit mind. **2.000,00 €** zu beziffern ist.

**Beweis:** Einholung eines SV-Gutachtens

Danach ist Raum für die geltend gemachte Forderung nicht mehr gegeben. Diese ist durch Aufrechnung erloschen.

Vielmehr stehen den Beklagten noch Schadensersatzansprüche gegenüber dem Kläger zu, deren Geltendmachung ausdrücklich vorbehalten bleibt.

3. Aber auch die Schadensersatzansprüche, die der Kläger behauptet, sind nicht gegeben.

Zu den einzelnen Positionen:

#### 1. zerkratzter Fußboden

Es wird ausdrücklich bestritten, dass die Kratzspuren von den Beklagten verursacht wurden.

Zum Zeitpunkt des Auszuges befand sich der Boden in einem ordnungsgemäßen Zustand. Er wurde vom Kläger auch nicht beanstandet.

**Beweis:** 1. Zeugnis der Frau Christiane Höpfner, b. b.  
2. Zeugnis des Herrn Guido Meier, zu laden über  
TIMS Tischlerei, Timmenröder Straße 04 a/b,  
38889 Blankenburg

## 2. defekte Schaufensterscheibe

Den Riss in der Schaufensterscheibe haben die Beklagten nicht verschuldet.

Bereits zum Zeitpunkt des Einzuges war die Scheibe gesplittert. Dies ist unmittelbar nach Bezug des Objektes durch die Beklagten aufgefallen. Es war beabsichtigt, die Fensterscheiben mit Werbung zu bekleben. Während der Klebearbeiten fiel auf, dass die Scheibe Risse enthielt.

**Beweis:** Zeugnis der Frau Denise Bartz, b. b.

Der Beklagte zu 2) wies den Kläger sogar ausdrücklich hierauf hin.

**Beweis:** e-Mail des Beklagten zu 2), wird unverzüglich nachgereicht

Für den Kläger stellte dies kein Problem dar. Er beabsichtigte ohnehin die Scheiben in zwei bis drei Jahren zu erneuern. Nach seinen Angaben würde ihm dann Fördermittel gewährt werden.

Mithin besteht auch insofern kein Schadenersatzanspruch.

## 3. unsachgemäße Zuspachtelung der Löcher in den Wänden

Der Beklagte zu 2) hat alle Bohrlöcher fachgerecht verspachtelt und geglättet.

Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, wird bestritten, dass der vom Kläger behauptete Aufwand von 8! Stunden für die Beseitigung erforderlich wäre. Es wird davon ausgegangen, dass für das Glätten der zugespachtelten Bohrlöcher maximal 30 Minuten anfallen würden.

#### 4. Fehlen einer Klammer in der Tür des Sicherungskastens

Es wird bestritten, dass die Beklagten für deren Fehlen verantwortlich sind. Sie hatten mit dem Sicherungskasten überhaupt nichts zu tun.

Selbst wenn Schadensersatzansprüche des Klägers gerechtfertigt wären, behalten sich die Beklagten die Aufrechnung mit den noch vorhandenen eigenen Schadensersatzforderungen vor .

Die Klage ist danach unbegründet. Aufgrund der Tatsache, dass bereits die Hauptforderung nicht geschuldet ist, besteht auch kein Raum für die weitergehenden Nebenforderungen, insbesondere die geltend gemachten der Kosten der Rechtsverfolgung

Nach alldem ist die Klage abzuweisen.

Anke Werner  
Rechtsanwältin