

Amtsgericht Duisburg

BESCHLUSS

§ 536 BGB, § 3 ZPO

- 1. Für die Bemessung der Minderungsquote ist vielmehr eine umfassende Bewertung der durch die aus den streitgegenständlichen Feuchtigkeitsschäden resultierenden Beeinträchtigungen für die Klägerin vorzunehmen.**
- 2. Bereits das Drohen feuchtigkeitsbedingter Schäden stellt einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar.**

AG Duisburg, Beschluss vom 05.07.2022, Az.: 510 C 1182/22

Gründe:

Zur Festsetzung des Streitwerts bei einer Mängelbeseitigungsklage in der vorliegenden Ausgestaltung werden unterschiedliche Auffassungen vertreten.

1. Nach einer vertretenen Auffassung soll der Anspruch auf Mängelbeseitigung – entspr. § 41 Abs. 5 Satz 1 Hs. 2 GKG – streitwertmäßig so behandelt werden, als würde sich der Mieter auf Mietminderung berufen. Danach wäre die – üblicherweise in geschätzten Prozentsätzen unter Bezugnahme auf die vertraglich geschuldete Bruttomiete (bzw. sonstiges Nutzungsentgelt) festzusetzende – Minderungsquote, bezogen auf die voraussichtliche Mietzeit, maximal aber auf 1 Jahr, zu Grunde zu legen (LG Münster, Beschl. v. 22.10.2009 – 5 T 720/09; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 536 BGB Rn. 523). Bei Zugrundelegung dieser Berechnungsmethode ist vorliegend von einem Streitwert von 34.000,- € auszugehen.

Die Klägerin schuldet vorliegend ein jährliches Nutzungsentgelt von 339.771,80 €. Es beschränkt sich die Beeinträchtigung der Klägerin und die in Betracht kommende Minderungsquote jedoch nicht auf die feuchtigkeitsbedingt derzeit nicht bestehende Nutzbarkeit von 3 Stellplätzen.

Für die Bemessung der Minderungsquote ist vielmehr eine umfassende Bewertung der durch die aus den streitgegenständlichen Feuchtigkeitsschäden resultierenden Beeinträchtigungen für die Klägerin vorzunehmen. Dies schließt auch hieraus resultierende Gefährdungen mit ein; zu berücksichtigen sind nicht nur bereits eingetretene Nutzungsbeeinträchtigungen; vielmehr sind sämtliche Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, mit denen der Mieter/Nutzer auf Grund des Mangels rechnen muss. Bereits das Drohen feuchtigkeitsbedingter Schäden stellt einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar (KG, ZMR 1999, 395; Blank/Börstinghaus, § 536 BGB Rn. 21).

Hierzu trägt die Klägerin selbst vor, dass der Feuchtigkeitseintritt bereits zu stark fortgeschrittenen Betonschäden geführt habe, durch die nicht nur die Verkehrssicherheit, sondern auch die Standsicherheit in den betroffenen Bereichen erheblich beeinträchtigt sei. Hieraus resultiere eine Gefahr für Leib und Leben der Nutzer

der Tiefgaragen. Darüber hinaus bestehe aus Sicht der Klägerin ein erhebliches Risiko, dass die Nutzung der Tiefgaragen aufgrund der soeben beschriebenen Umstände ganz oder teilweise seitens der örtlich zuständigen Behörden untersagt werde.

Beide Umstände beeinträchtigen die Klägerin in erheblichem Maße. Sie ist gezwungen, erheblich höheren Aufwand für die Einhaltung ihrer Verkehrssicherungspflichten zu leisten, etwa durch Vornahme spezieller Sicherungsmaßnahmen. Weiterhin ist sie auch durch das vorgetragene erhebliche Risiko einer Nutzungsuntersagung in ihrer unternehmerischen Planungs- und Entscheidungsfreiheit massiv eingeschränkt. Unter Berücksichtigung dieses klägerischen Vortrags erscheint eine Minderung des geschuldeten Nutzungsentgelts i.H.v. 10 % in jedem Falle angemessen.

2. Nach abweichender Auffassung ist der Streitwert gem. § 3 ZPO nach dem mit der Klage verfolgten wirtschaftlichen Interesse zu bemessen, dessen Grundlage der Streitwertfestsetzung der zu schätzende Aufwand der Mängelbeseitigung sein soll. Die unter 1. dargestellte Auffassung berücksichtige nicht, dass der Mieter, wenn er Mängelbeseitigung verlange, die Frage der Minderung gerade nicht zur Entscheidung stelle, sondern Vertragserfüllung verlange (vgl. LG Siegen, Beschl. v. 02.11.1998, WuM 1999, 48; LG Kiel, Beschl. v. 20.03.1995, WuM 1995, 320).

Aus Sicht des Gerichts bestehen keine Bedenken, auch unter Zugrundelegung dieser Meinung den Streitwert auf 34.000,- € zu veranschlagen, da die seitens der Klägerin skizzierten erforderlichen Maßnahmen jedenfalls Kosten in entspr. Höhe verursachen dürften.