

Amtsgericht Tecklenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Es kann ein rechtlich relevanter Mangel vorliegen, wenn die tatsächlichen Umstände oder die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen, weil sie nach der Verkehrsanschauung einen Einfluss auf die Brauchbarkeit und den Wert der Sache ausüben.**
- 2. Die Verdunkelung eines Kellerfensters ist nicht derart erheblich, dass dies zu einem Beseitigungsanspruch führen würde. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt gemäß § 536 Abs. 1 S. 3 BGB außer Betracht.**
- 3. Ein unerheblicher Mangel liegt vor, wenn er leicht erkennbar ist und schnell mit geringen Kosten beseitigt werden kann oder wenn wegen der geringfügigen Beeinträchtigung eine Mietminderung gegen Treu und Glauben verstoßen würde.**

AG Tecklenburg, Urteil vom 27.05.2021; Az.: 13 C 171/20

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Kläger als Gesamtgläubiger 363,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 90,80 € seit dem 04.07.2020, 04.08.2020, 04.09.2020 und 04.10.2020 sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 91,06 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.12.2020 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um eine Mietminderung wegen der Beeinträchtigung von Licht- und Sichtverhältnissen im Rahmen eines Mietvertrages über eine Doppelhaushälfte.

Mit Vertrag vom 22.04.2009 mieteten die Beklagten von der Rechtsvorgängerin der Kläger die Doppelhaushälfte -Straßen -Orteinschließlich Keller und Garten. Die Kaltmiete beträgt mittlerweile 800 €. Hinzukommen 108 € Nebenkostenvorauszahlung.

Im Jahr 2013 erwarben die Kläger das Objekt. Ihnen gehört ebenfalls das angrenzende ebenfalls mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück. Dieses ist vermietet. Die beiden Doppelhaushälften sind dabei nicht vollständig symmetrisch. Die Hälfte, in der die Beklagten wohnen, ragt weiter in das Grundstück hinein und mündet in einen sogenannten Freisitz. Dabei liegen sowohl zwei der Kellerfenster, bei denen es sich um Auslässe im Mauerwerk handelt, als auch die Fenster des Freisitzes zum Garten der anderen Mieter hin.

Mitte April 2020 errichteten die anderen Mieter eine Sichtschutzwand in Form einer schwarzen gespannten Plane vor einem der Kellerfenster und unter den Fenstern des Freisitzes, welche ebenfalls zu einem geringen Teil im unteren Bereich verdeckt wurden. Des Weiteren stellten die Mieter eine Gartenbank vor dem anderen Kellerfenster auf, deren Polster ebenfalls zu einer Verdeckung des Fensters führten.

Die betroffenen Kellerfenster gehören zu zwei unterschiedlichen Kellerräumen. Links befindet sich ein kleiner etwa 3qm großer Raum, in dem sich die Anschlüsse des Hauses befinden. Dieser wird auch zu Lagerzwecken genutzt. Rechts befindet sich ein größerer Kellerraum von etwa 20 qm. Dieser wird von den Beklagten als Hobbyraum (insbesondere für die Modelleisenbahn) genutzt. Des Weiteren haben sie dort eine Sitzecke aufgebaut, die an heißen Sommertagen zum Lesen oder Kaffeetrinken genutzt wird. Daneben gibt es noch weitere Kellerräume, insbesondere einen Heizungsraum und einen Waschkeller. In diesen Räumen liegen sogenannte Schachtfenster vor.

Mit Schreiben vom 11.05.2020, 09.06.2020 und 14.07.2020 forderten die Beklagten die Kläger zur Beseitigung der Verdeckungen auf, da diese aus ihrer Sicht zu unzulässigen Sichteinschränkungen sowie Verdunkelungen des Kellers führten. Da eine Abhilfe nicht erfolgte, minderten die Beklagten die Miete ab Juli 2020 um 10%. Die Kläger widersprachen dieser Mietminderung. Ab November 2020 zahlten die Beklagten wieder die volle Miete unter Vorbehalt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.09.2020 forderten die Kläger die Beklagten zur vollständigen und rückständigen Mietzahlung bis zum 30.10.2020 auf. Eine Zahlung darauf erfolgte nicht.

Die Kläger sind der Ansicht, es läge schon keine Tauglichkeitsminderung und damit kein wesentlicher Mangel vor. Aufgrund dessen sei die Mietminderung unberechtigt erfolgt.

Die Kläger beantragen mit der den Beklagten am 10.12.2020 zugestellten Klage,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger 363,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf 90,80 € seit dem 04.07.2020, auf weitere 90,80 € seit dem 04.08.2020, auf weitere 90,80 € seit dem 04.09.2020, auf weitere 90,80 € seit dem 04.10.2020 zu zahlen;

2. die Beklagten an Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger weitere 91,06 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht die Verdunkelung sowie die Beeinträchtigung der Sicht aus den Freisitzfenstern sei derart erheblich, dass dies einen Mietmangel darstelle, der eine Mietminderung in Höhe von 10% rechtfertige.

Hinsichtlich der unter Vorbehalt zu viel gezahlten Miete erklärten die Beklagten in der mündlichen Verhandlung hilfsweise die Aufrechnung.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung der vollständigen Miete gemäß § 535 BGB.

Eine rechtmäßige Mietminderung liegt nicht vor.

1. Das Gericht hat schon erhebliche Zweifel, ob es sich bei den unstreitigen Verdunkelungen und Sichteinschränkungen überhaupt schon um Mietmängel handelt. Ein Mangel liegt vor, wenn die physische Substanz der Mietsache beeinträchtigt ist. Daneben kann ein rechtlich relevanter Mangel vorliegen, wenn die tatsächlichen Umstände oder die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen, weil sie nach der Verkehrsanschauung einen Einfluss auf die Brauchbarkeit und den Wert der Sache ausüben (vgl. Eisenschmid in Schmidt-Futterer Mietrecht, 8. Auflage, § 536 BGB Rn. 7).

a. Hinsichtlich der Verdunkelung des linken Kellerfensters vermag das Gericht eine solche Beeinträchtigung nicht zu erkennen. Unstreitig liegt dahinter ein nur 3qm umfassender Kellerraum, in welchem sich die Hausanschlüsse befinden. Nebenbei wird der Raum zur Lagerung von Gegenständen genutzt. Diese Nutzung wird unter keinen Umständen durch die Verdunkelung beeinträchtigt. Den Beklagten ist es ausreichend möglich den Raum mittels des elektrischen Lichts kurzzeitig zu beleuchten. Tageslicht ist für das Einsehen der Hausanschlüsse und Lagerung von Gegenständen nicht erforderlich.

b. Hinsichtlich der Sichtbeeinträchtigung am Freisitz der Beklagten durch die Sichtschutzwand vermag das Gericht ebenfalls keine Gebrauchsbeeinträchtigung des Freisitzes zu erkennen. Wie unstreitig auf den zur Akte gereichten Lichtbildern zu erkennen ist, handelt es sich lediglich um einen schmalen Streifen, der die Fenster des Freisitzes verdeckt. Darüber ist die Sicht weiterhin frei möglich. Die Verdeckung erfolgt geschätzt zu nicht einmal 20%. Es fällt außerdem ausreichend Licht in den Freisitz, sodass die dortige Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird.

c. Hinsichtlich der Verdunkelung des rechten Kellerfensters liegt dahinter zumindest ein größerer Raum, der auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Letztlich handelt es sich jedoch um einen als reinen Kellerraum vermieteten Raum. Im Mietvertrag wird der Keller nicht explizit den Wohnräumen zugewiesen. Es werden vielmehr 120qm Wohnfläche vermietet, zu denen der Kellerraum gerade nicht gehört. Aus diesem Grund hat das Gericht erhebliche Zweifel daran, dass dies schon eine Beeinträchtigung des Gebrauchs darstellt.

2. Jedenfalls ist die Verdunkelung des rechten Kellerfensters nicht derart erheblich, dass dies zu einem Beseitigungsanspruch führen würde. Eine unerhebliche

Minderung der Tauglichkeit bleibt gemäß § 536 Abs. 1 S. 3 BGB außer Betracht. Ein unerheblicher Mangel liegt vor, wenn er leicht erkennbar ist und schnell mit geringen Kosten beseitigt werden kann oder wenn wegen der geringfügigen Beeinträchtigung eine Mietminderung gegen Treu und Glauben verstoßen würde (vgl. Eisenschmid in Schmidt-Futterer Mietrecht, 8. Auflage, § 536 BGB Rn. 39). Letztere Variante liegt hier vor. Bei dem nunmehr - zumindest zeitweise, da die Plane mittlerweile abgebaut worden ist - verdunkelten Kellerraum handelt es sich - wie oben bereits ausgeführt - nicht um einen Wohnraum. Dass die Beklagten sich dort einen weiteren Wohnraum für heiße Sommertage eingerichtet haben, vermag das Gericht nachzuvollziehen, entspricht aber nicht der baurechtlich zulässigen Nutzung. Eine Nutzung als Wohnraum dürfte schon aufgrund des zu kleinen Fensters nicht in Betracht kommen. Würde man nun durch eine Entfernung der Sichtschutzwand dafür sorgen, dass die vorherige Nutzung wieder möglich wird, so würde dies nur zur Wiederherstellung einer baurechtlich fragwürdigen Nutzung führen. Allein dies widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben. Letztlich kann der Raum aber auch mit elektrischem Licht weiter benutzt werden. Für den Aufbau und Betrieb einer Modelleisenbahn ist aus der Sicht des Gerichts ein Tageslichteinfall nicht zwingend notwendig. Hier dürfte ohnehin das Einschalten des elektrischen Lichts notwendig werden.

Letztlich hat das Gericht auch berücksichtigt, dass in der Rechtsprechung lediglich dann Mietminderungen im geringen Umfang (einstellige Prozente im unteren Bereich) angenommen worden sind, wenn die Hauptwohnräume wie z.B. das Wohnzimmer erheblich verschattet werden (vgl. LG Berlin, Urteil vom 13.11.2013 - 18 S 99/13, ZMR 2014, 789; AG Köln, Urteil vom 30.12.2003 - 201 C 68/03, BeckRS 2010, 8616). Eine Vergleichbarkeit mit diesen Fällen liegt nicht vor.

3. Der Anspruch ist auch nicht durch die in der mündlichen Verhandlung erklärte Hilfsaufrechnung erloschen. Mangels berechtigter Mietminderung (s.o.) besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der unter Vorbehalt ab November 2020 gezahlten Miete.

II.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 288, 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

III.

Der Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB. Der Zinsanspruch diesbezüglich ergibt sich aus §§ 291, 288 BGB.

IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 363,20 EUR festgesetzt.