

Aktenzeichen:
3 C 142/21



Eingegangen

21. März 2025

Amtsgericht Lörrach KANZLEI IM REBLAND
Rechtsanwalt Hugenschmidt

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Dipl.-Ing. , 73269 Hochdorf
- Kläger/Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte
21/0315/8/be/ar

79539 Lörrach, Gz.:

gegen

, 79429 Malsburg-Marzell
- Beklagte/Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Jens Hugenschmidt, Eisenbahnstraße 7, 79418 Schliengen, Gz.: 78/21

wegen Zustimmung zur Mieterhöhung

hat das Amtsgericht Lörrach durch den Richter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom
17.02.2025 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger/Widerbeklagte wird verurteilt, den vertragsgemäßen Gebrauch der vermieteten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hausanwesens 79429 Malsburg-Marzell wieder herzustellen, indem folgende Mängel beseitigt werden:

- in der Waschküche im Keller läuft bei starkem Regen das Wasser durch die Außentüre,
 - das Dach ist undicht und
 - vor dem Haus sind Fliesen verlegt, die bei Nässe dermaßen glatt werden, dass für die Bewohner und die Besucher Rutschgefahr besteht.
3. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.
 4. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger 60 Prozent und die Beklagte 40 Prozent.
 5. Das Urteil hinsichtlich Nr. 4 für beide Parteien gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Das Urteil ist hinsichtlich Nr. 2 für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 150 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.807,44 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten in einem bestehenden Mietverhältnis um ein Mieterhöhungsverlangen (Klage) und die Beseitigung von Mängeln (Widerklage).

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte Mieterin der Wohnung , 79429 Malsburg-Marzell EG rechts, 77 qm. Vereinbart war eine Nettokaltmiete von 460 €. Die Wohnung wurde durch die Beklagte am 01.01.2012 bezogen und seitdem blieb der Mietzins unverändert. Mit Schreiben vom 23.10.2020 forderte der Kläger die Beklagte zur Zustimmung einer erhöhten Nettokaltmiete von 540 € ab dem 01.01.2021 auf (AS 5–6). Dabei verwies der Kläger auf drei Wohnungen der Adresse ,79429 Malsburg-Marzell mit einer Nettokaltmiete von 7,01 € pro qm. Die Beklagte stimmte nicht zu. Die Vergleichswohnungen verfügten über eine Wärmedämmung, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, Außenrollos in sämtlichen Räumen, Lüftungsaustauschanlage. Die Beklagte hatte keine Wärmedämmung, nur im Badezimmer eine Fußbodenheizung und nur im Wohnzimmer einen Außenrollo.

Der Kläger trägt vor, dass die angegebenen Wohnungen im Mieterhöhungsverlangen mit der

Wohnung der Beklagten vergleichbar seien. Die Außendämmung und die Fußbodenheizung im Haus ... stehe der Vergleichbarkeit nicht entgegen. Hinzu komme, dass die Beklagte einen Gartenanteil habe, was es im Haus ... nicht gebe. Die Grundrisse der Häuser seien gleich. Die ortsübliche Vergleichsmiete liege für die Wohnung bei 540 € (7,01 € pro qm).

Der Kläger beantragt:

Die Beklagte zu verurteilen, für die Wohnung ... EG rechts, 77qm von bisher 460,--€, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung, mit Wirkung ab dem 1.1.2021 zu einer Mieterhöhung auf 540,-- € zzgl Nebenkostenvorauszahlung zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, dass das Mieterhöhungsverlangen bereits formell rechtswidrig sei. Die Aufforderungsfrist zur Zustimmung sei zu kurz angegeben worden, nämlich bis zum 30.11.2020 statt bis zum 31.12.2020. Bereits die falsche Darstellung der Zustimmungsfrist führe zur Unwirksamkeit des Verlangens. Außerdem seien die Wohnungen nicht detailliert genug dargelegt worden, weshalb das Erhöhungsverlangen unwirksam sei. Die Vergleichswohnungen seien nicht mit der Wohnung der Beklagten vergleichbar. Das ergebe sich aus folgenden Umständen: Das Haus Nr. ... sei saniert und verfüge über eine Wärmedämmung, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, Außenrollos, Lüftungsaustauschanlage. Die Beklagte habe keine Wärmedämmung, nur im Badezimmer eine Fußbodenheizung und nur im Wohnzimmer einen Außenrollo.

Widerklagend verlangt die Beklagte die Beseitigung von Mängeln.

In der Decke im Badezimmer befanden sich zwei Löcher mit einem Durchmesser von jeweils ca. 5 cm. Diese wurden zur Beseitigung eines Wasserschadens angebracht. In der Waschküche im Keller lief bei starkem Regen das Wasser durch die Außentüre. An der mit vermieteten Küche war der Herd teilweise defekt und wurde im Laufe des Rechtsstreits durch den Kläger ausgetauscht.

Die Beklagte trägt vor, dass ihre Wohnung folgende Mängel habe:

- Die Fenster im Kinderzimmer und in der Küche seien undicht; dort ziehe es herein.
- Bei starkem Wind ziehe es im WC durch den Spülknopf.

- Die Wohnungseingangstüre sei undicht und schließe nicht richtig. Auch dort ziehe es herein.
- Die Halogenstrahler in der Hofeinfahrt und an den Garagen würden seit längerer Zeit Tag und Nacht brennen, da die Bewegungsmelder nicht funktionieren würden.
- Der Keller sei feucht. Wenn man dort etwas auf den Boden stelle, sei es in kürzester Zeit verschimmelt.
- Bei starkem Regen laufe das Wasser in den Kaminschacht (dieser habe keine Abdeckung). Des Weiteren laufe das Wasser dann im Keller aus den Schächten heraus.
- Das Garagentor hänge; beim Herausfahren bleibe stets die Antenne hängen.
- Das Dach sei undicht.
- Vor dem Haus seien Fliesen verlegt, die bei Nässe dermaßen glatt würden, dass für die Bewohner und die Besucher Rutschgefahr bestehe.
- Hinter der Holzverkleidung des Hauses würden Fledermäuse leben, deren Urin und Kot regelmäßig und ständig auf der Fensterbank des Kinderzimmers und dem Gartenanteil der Beklagten landen würden.

Die Beklagte/Widerklägerin beantragt,

Die Klägerin wird verurteilt, den vertragsgemäßen Gebrauch der vermieteten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hausanwesens , 79429 Malsburg-Marzell wieder herzustellen, indem folgende Mängel beseitigt werden:

- a) An der mitvermieteten Küche am Herd ist eine Herdplatte funktionslos.
- b) An der mitvermieteten Küche am Herd ist eine weitere Herdplatte nicht benutzbar, da ein Stecker verkohlt ist (Brandgefahr).
- c) In der Decke im Badezimmer befinden sich zwei Löcher mit einem Durchmesser von jeweils ca. 5 cm.
- d) Die Fenster im Kinderzimmer und in der Küche sind undicht; dort zieht es herein.
- e) Bei starkem Wind zieht es im WC durch den Spülknopf.
- f) Die Wohnungseingangstüre ist undicht und schließt nicht richtig. Auch dort zieht es her-

ein.

g) Die Küchentüre und die Schlafzimmertüre sind nicht abschließbar.

h) Die Halogenstrahler in der Hofeinfahrt und an den Garagen brennen seit längerer Zeit Tag und Nacht, da die Bewegungsmelder nicht funktionieren.

i) Der Keller ist feucht. Wenn man dort etwas auf den Boden stelle, ist es in kürzester Zeit verschimmelt.

j) In der Waschküche im Keller läuft bei starkem Regen das Wasser durch die Außentüre.

k) Bei starkem Regen läuft das Wasser in den Kaminschacht (dieser habe keine Abdeckung). Des Weiteren läuft das Wasser dann im Keller aus den Schächten heraus.

l) Das Garagentor hängt; beim Herausfahren bleibt stets die Antenne hängen.

m) Das Dach ist undicht.

n) Vor dem Haus sind Fliesen verlegt, die bei Nässe dermaßen glatt werden, dass für die Bewohner und die Besucher Rutschgefahr besteht.

o) Hinter der Holzverkleidung des Hauses leben Fledermäuse, deren Urin und Kot regelmäßig und ständig auf der Fensterbank des Kinderzimmers und dem Gartenanteil der Beklagten landen.

Der Kläger/Widerbeklagte beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Es handele sich um anfängliche Mängel, weshalb nach § 536b BGB keine Mangelbeseitigung verlangt werden könne. Die Mängel würden die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht erheblich beeinträchtigen. Die Beklagte habe dem Kläger den Hersteller der Herdplatte nicht genannt, weshalb ein Ersatz nicht hätte stattfinden können. Die Beklagte könne nicht verlangen, dass die Küchentüre und Schlafzimmertüre abschließbar seien. Der Keller könne im üblichen Maße genutzt werden. Das Ablaufgitter bei der Waschküche müsse nach der Hausordnung von den Mietern gereinigt werden. Wenn dies geschehen würde, dann gäbe es auch kein Problem mit eintretendem Wasser.

Am 23.11.2021 fand ein Ortstermin statt. Auf das Protokoll (AS 157 bis 237) wird verwiesen. Mit

Beweisbeschluss vom 07.01.2022 wurde ein Mietwertgutachten und ein Gutachten zu den Mängeln eingeholt (AS 261 bis 265). Das Mietwertgutachten wurde am 29.08.2022 schriftlich erstattet. Auf AS 299 bis 355 wird verwiesen. Mit Schreiben vom 28.10.2022 (AS 403 bis 407) wurde das Mietwertgutachten ergänzt. Das Gutachten zu den Mietmängeln wurde am 22.05.2023 schriftlich erstattet (AS 447 bis 493). Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 23.10.2023 ergänzt (AS 517 bis 521). Daraufhin wurde eine umfassende weitere Begutachtung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde am 08.07.2024 schriftlich erstattet. Auf die Aktenseiten 581 bis 705 wird verwiesen. In der mündlichen Verhandlung vom 17.02.2025 erstattete der Sachverständige ein mündliches Ergänzungsgutachten. Auf das Protokoll (AS 761 bis 763) wird verwiesen.

Auf die Einwendung gegen das Mietwertgutachten mit Schriftsatz vom 10.11.2022 (AS 427 ff.) wurde keine Ergänzungsgutachten eingeholt.

Entscheidungsgründe

A) Klage

Die zulässige Klage ist unbegründet. Es wurde bereits kein formell wirksames Erhöhungsverlangen nach § 558a gestellt. Soweit bereits ein Gutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt wurde, kann dies das Klagebegehren nicht retten. Ein ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen ist Voraussetzung für die Begründetheit der Klage (BGH NZM 2020, 534).

I) Darstellung Frist im Erhöhungsverlangen

Das Mieterhöhungsverlangen ist nicht deshalb unwirksam, weil die Frist zur Zustimmung falsch dargestellt wurde.

Das Mieterhöhungsverlangen wurde am 23.10.2020 gestellt, weshalb die erhöhte Miete erst am 01.01.2021 verlangt werden kann und die Überlegungs- und Zustimmungsfrist erst am 31.12.2020 abließ. Dies wurde im Erhöhungsverlangen falsch dargestellt. Aus § 558a BGB ergibt sich aber nicht, dass die korrekte Frist im Erhöhungsverlangen angegeben werden muss. Die Fristen ergeben sich bereits aus dem Gesetz. (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 18) Der Klageantrag an sich ist richtig entsprechend der Voraussetzungen des § 558a BGB gestellt.

II) Hinreichende Begründung des Erhöhungsverlangens

Das Erhöhungsverlangen wurde nicht nach § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB hinreichend mit drei vergleichbaren Wohnung begründet. Die Vergleichbarkeit wurde substantiiert bestritten und der Kläger hat eine Vergleichbarkeit nicht hinreichend darlegen und beweisen können.

1) Soweit mit Nichtwissen bestritten wurde, ist das nicht möglich, da den Mieter eine Informationspflicht trifft. Er muss sich erkundigen, ob die Vergleichswohnungen vergleichbar sind. (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 147, beck-online)

2) Soweit vorgetragen wurde, dass die Wohnung schon nicht substantiiert genug dargelegt worden sind, kann dem auch nicht gefolgt werden. § 558a Abs. 2 BGB lässt sich nicht entnehmen, dass der Vermieter alle fünf Wohnwertmerkmale des § 558 Abs. 2 BGB, nach denen die Vergleichbarkeit von Wohnraum festgestellt wird, sämtlichst einzeln genau belegen muss. Das Gesetz verlangt gerade nur eine „Bezugnahme“ auf die Vergleichswohnungen. (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 131) Die Wohnungen müssen örtlich identifizierbar sein (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 132), was der Fall ist. Es muss die Quadratmetermiete ersichtlich sein (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 133), was der Fall ist. Darüber hinaus ist eine weitere Begründung notwendig, wenn die Wohnung des Mieters eine dem Vermieter bekannte und ins Auge fallende Besonderheit aufweist, die einen maßgeblichen wertbildenden Faktor darstellt und wenn wegen dieser Besonderheit bei dem Mieter berechnete Zweifel darüber entstehen, ob die vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen tatsächlich vergleichbar sind. (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 136, beck-online)

3) Das Mieterhöhungsverlangen ist aber unwirksam, weil die Vergleichbarkeit zweifelhaft ist, weil die Beklagte dahingehend substantiiert bestritten hat und deshalb eine nähere Begründung nötig gewesen wäre oder eine Vergleichbarkeit gar nicht gegeben ist (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 137) und der Kläger dafür keinen Beweis angeboten hat.

a) Unstreitig bestehen folgende Unterschiede:

- Das Haus Nr. ist gedämmt

- Komplette Fußbodenheizung in Haus Nr. Die Beklagte hat diese nur im Bad.

- Außenrollos im Haus Nr. Die Beklagte hat nur im Wohnzimmer Außenrollos.

Die Lüftungsaustauschanlage besteht im Haus Nr. und im Haus Nr. nicht, aber der Kläger hat vorgetragen, dass dies keinen Mehrwert bringt, sondern nur eine Zwangsentlüftung ist. Zwi-

schen den Parteien ist streitig, ob das Haus Nr. auch saniert wurde. Allerdings erklärte die Beklagte im Ortstermin mit dem Gutachter selbst, dass eine Renovierung in den Jahren 2008 bis 2012 stattgefunden hat (AS 457). Der Gutachter konnte auch ermitteln, dass die Fenster 2008 eingebaut worden sind (AS 457). Damit ist davon auszugehen, dass die Wohnung der Beklagten zu einem ähnlichen Zeitpunkt saniert wurde. Abgesehen davon, bleibt das Baualter einer Wohnung auch nach einer Modernisierung maßgeblich (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558 Rn. 84, beck-online), weshalb die Renovierung auch nicht maßgeblich ist.

Unstreitig hat die Beklagte Zugang zu einem Garten, was bei den Wohnungen bei Haus Nr. nicht der Fall ist.

b) Relevant sind damit die zusätzliche Dämmung und die Außenrollos. Die Wärmedämmung betrifft die energetische Beschaffenheit nach § 558 Abs. 2, BGB. Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Mietrechtsänderung 2013 durch eine Ergänzung der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete in Abs. 2 klargestellt, dass in die Wohnwertmerkmale Ausstattung und Beschaffenheit auch der energetische Zustand des Hauses einschließt. (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558 Rn. 81, beck-online) Der geringere Heizbedarf stellt ein wohnwerterhöhendes Merkmal dar (AG Hamburg-Barmbek Urt. v. 26.11.2009 – 820 C 53/08, BeckRS 2010, 475, beck-online; LG Hamburg NJW 2010, 162). Die Beklagte hat vorgetragen, dass sie im Winter nur sehr schwer mit viel Aufwand heizen kann. Auch die Außenrollos gehören nach Auffassung des Gerichts zum energetischen Zustand, weil damit besser Hitze aus der Wohnung gehalten werden kann.

c) Ob sich diese Unterschiede auf die ortsübliche Vergleichsmiete niederschlagen ist Tatfrage (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558 Rn. 81a). Da substantiiert bestritten wurde, lag es an der Klagepartei zu beweisen, dass Vergleichbarkeit besteht. Es verbleibt die Möglichkeit, dass die Nebenkosten der beiden Häuser derart voneinander abweichen, dass eine Vergleichbarkeit der Nettokaltmiete ausscheidet. Dahingehend hat der Kläger lediglich vorgetragen: „Die Nebenkosten sind in beiden Häusern, abhängig von Strom- und Ölpreis, vergleichbar.“ Das ist aber lediglich eine (bestrittene) Behauptung die zu beweisen wäre und es wurde kein Beweis angeboten.

d) Ein Garten ist dagegen möglicherweise zugunsten des Klägers zu berücksichtigen, weil es die Ausstattung betrifft (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558 Rn. 73). Es kommt aber auf die konkrete Beschaffenheit des Gartens an (AG Lichtenberg MM 2003, 343; LG Landshut WuM 2007, 392), dazu wurde nicht vorgetragen.

e) Damit hat die Beklagte die Vergleichbarkeit substantiiert bestritten. Es lag am Kläger, die Vergleichbarkeit darzulegen und zu beweisen. Dem ist der Kläger nicht nachgekommen, weil keine Beweisanträge gestellt worden sind.

B) Widerklage

Die zulässige Widerklage ist aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet und im Übrigen unbegründet.

I) Maßstab

1) Mit der Widerklage begehrt die Beklagte die Beseitigung diverser Mängel. Dieser Anspruch ergibt sich grundsätzlich aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB: Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der vom Vermieter zu schaffende physische Soll-Zustand der Mietsache bestimmt sich nach den Vereinbarungen der Parteien. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 767, beck-online) Weicht der Ist-Zustand davon ab, besteht ein Anspruch auf Mängelbeseitigung. Bei der Mängelbeseitigung hat der Vermieter einen Ausführungsspielraum. Nur wenn materiell-rechtlich Anspruch auf eine ganz konkrete Mängelbeseitigungsmaßnahme besteht, darf der Vermieter entsprechend verurteilt werden. Anderenfalls muss sich der Antrag darauf beschränken, das Maßnahmenziel zu benennen. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 770)

2) Das **Gebrauchsrecht des Mieters erstreckt sich auch darauf, dass die Mietsache sich im vereinbarten baulichen und technischen Zustand befindet.** Dies betrifft sowohl die zum Alleingebrauch als auch die zum Mitgebrauch vermieteten Bereiche. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 494, beck-online) Die Gebrauchsstörung ist nicht objektiv zu bestimmen. Denn § 535 Abs. 1 S. 1 BGB verpflichtet den Vermieter schlicht dazu, sein Vertragsversprechen auch einzuhalten. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 786, beck-online) Typischerweise fehlt, wie im vorliegenden Fall, eine konkrete Parteiabrede über den **baulichen und technischen Zustand.** Dann muss dieser durch Auslegung ermittelt werden. Hier gilt das Errichtungsprinzip – **danach sind die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden (technischen) Maßstäbe maßgeblich.** (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 495, beck-online) Maßgeblich ist mit Blick auf die Ausstattung, die der Mieter erwarten darf, insbesondere das Baujahr der Wohnung sowie der Zustand bei Besichtigung, was insbesondere für den geschuldeten Dekorationszustand von Bedeutung ist. Grundsätzlich darf der Mieter davon ausgehen, dass die Wohnung über die erforderlichen Versorgungsan-

schlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) verfügt. Er kann auch verlangen, dass die bei Vertragschluss vorhandene und für ihn ersichtliche bautechnische Ausstattung funktioniert. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 585, beck-online) Unabhängig von Errichtungsjahr oder Zustand bei Besichtigung hat der Mieter – vorbehaltlich besonderer Absprachen – Anspruch auf eine „Grundausstattung“, die nach der Verkehrsanschauung für ein Wohnen schlicht unentbehrlich ist. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 586, beck-online)

3) Soweit der Kläger vorträgt, dass die Mängel die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht erheblich beeinträchtigen, enthält das Minderungsrecht nach § 536 Abs. 1 S. 3 BGB solch eine Begrenzung auf erhebliche Mängel. Der Anspruch aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB enthält solch eine Einschränkung nicht.

4) Soweit der Kläger vorträgt, dass ein Anspruch aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB bereits ausscheidet, wenn der Mangel bei Mietbeginn vorhanden gewesen ist und dabei auf § 536b BGB verweist, kann dem auch nicht gefolgt werden, weil diese Norm nur auf die §§ 536; 536a BGB verweist und nicht auf § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Eine analoge Anwendung lehnt die herrschende Meinung und der BGH ab (BGH NZM 2007, 484 Rn. 28; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 536b Rn. 14). Außerdem hängt die Anwendbarkeit von § 536b BGB von der Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis der Beklagten ab, wozu nicht vorgetragen wurde.

II) Herd

Der Herd wurde unstrittig ausgewechselt und ist nicht mehr mangelhaft. Dahingehend kann somit kein Mangel und kein Anspruch auf Mangelbeseitigung bestehen.

III) Löcher Decke Badezimmer

Unstrittig gab es zwei Löcher in der Badezimmerdecke, weil ein Wasserschaden beseitigt wurde. Im Ortstermin konnte festgestellt werden, dass die Löcher mittlerweile mittels Plastikverdeckungen geschlossen wurden (AS 197). Damit wurde auch dieser Mangel beseitigt.

Häufig besteht aus praktischer Sicht bei der Ausführung von Baumaßnahmen ein Spielraum. Dieser betrifft etwa die Wahl der einzusetzenden Baustoffe (z. B. Waschbeckens der Firma X oder Firma Y), kann sich aber auch auf die technische Ausführung (z. B. Einbau eines Wasserspeichers mit 50 oder 100 Liter Volumen) beziehen. Das führt zu der Frage, durch wen und auf welche Art ein Ausführungsermessen auszuüben ist. Die Antwort gibt § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Denn

danach ist der Vermieter zu einem bestimmten Erfolg – Herstellung des baulichen Soll-Zustands – verpflichtet. Kann dieser Erfolg auf verschiedene Weise herbeigeführt werden, erfüllt der Vermieter seine Pflicht, unabhängig davon, welche Ausführungsart er wählt. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 535 Rn. 768, beck-online)

Eine Neuerrichtung der Decke, um die Löcher zu beseitigen, ist danach nicht geboten. Die Verdeckung der Löcher durch Plastikverdeckungen genügt, um die Löcher zu verdecken. Dass dies optisch anders aussieht, als eine durchgehende Decke, ist nicht zu beanstanden.

IV) Luftzug

In der Wohnung besteht kein Luftzug, der einen Mangel an der Mietsache begründet.

Für den Umstand, ob die Türen und Fenster undicht sind, wurde ein Gutachten eingeholt.

Der Gutachter hat dafür mit einer BlowerDoor die Zugscheinungen in der Wohnung untersucht, was die Fenster, Türen und den WC-Spülknopf betrifft. Dabei hat der Gutachter einen permanenten Unterdruck und Überdruck von 50 Pascal angelegt. Dabei konnte der Gutachter die Luftwechselrate n50 feststellen. Zulässig ist nach DIN 12207-1 ein Wert von 3,0 1/h. Der Gutachter hat einen Mittelwert von 1,91 1/h festgestellt. Bei der Untersuchung der Wohnungseingangstüre wurde ein Wert von 1,59 1/h (mit Dichtung) und 1,80 1/h (ohne Dichtung) festgestellt.

Das Gutachten geht von den richtigen Anknüpfungstatsachen aus und zieht nachvollziehbare Schlussfolgerungen und ist deshalb dieser Entscheidung zugrundezulegen. Die Anknüpfungstatsachen wurden mit der BlowerDoor-Messung vom Gutachter selbst ermittelt. Er legte einmal Überdruck und einmal Unterdruck an und konnte dabei den Volumenstrom in m³/h50 messen. Wenn dieser ins Verhältnis vom beheizten Gebäudevolumen gesetzt wird (hier 178 m³) erhält man die Luftwechselrate (hier bei dem Mittelwert: $339 / 178 = 1,9$). Damit kann nachvollzogen werden, dass die richtigen Werte gemessen worden sind und anschließend eine nachvollziehbare Berechnung erfolgte.

Damit liegt die Luftwechselrate im Normbereich und ein Mangel liegt nicht vor.

V) Abschließbarkeit Küchentüre und die Schlafzimmertüre

Hinsichtlich der Abschließbarkeit der Küchen- und Schlafzimmertüre liegt kein Mietmangel vor.

Beim Ortstermin wurde die Abschließbarkeit der Küchentüre überprüft. Diese war abschließbar, es konnte lediglich anschließend der Schlüssel nicht herausgezogen werden, was aber nicht hier

geltend gemacht wird.

Die Schlafzimmertüre wurde nicht in Augenschein genommen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass eine abschließbare Türe geschuldet ist. Es ist nicht zwingend, dass Innentüren abschließbar sein müssen. Erwartbar wäre das nur für WC- und Bad-Türen.

VI) Halogenstrahler und Bewegungsmelder

Die Beklagte erklärte im Ortstermin selbst, dass die Halogenstrahler zu diesem Zeitpunkt wohl funktioniert hätten. Eine fehlende Funktion konnte nicht festgestellt werden.

VII) Feuchter Keller

Die Feuchtigkeit des Kellers ist nicht mangelhaft.

Zur Beurteilung der Feuchtigkeit des Kellers wurde ein Gutachten eingeholt.

Der Gutachter besichtigte die Kellerräume. Dort hat er Messungen durchgeführt. Er konnte eine relative Luftfeuchtigkeit von 50 Prozent bei einer Lufttemperatur von 17 °C messen. Die Oberflächentemperatur des Fußbodens lag bei 13 °C. Anschließend hat er die Messung der Feuchtbelastung an zugänglichen Stellen der Oberflächen von Wänden und Fußboden durchgeführt mit einer kapazitiven Hochfrequenzmessung. Links neben der Kellertüre hat er im Bereich des Sockels, auf Höhe von einem Meter, an der Trennwand zum benachbarten Keller, auf der Innenseite der Außenwand und am Fußboden Werte gemessen. Alle Messwerte lagen im Bereich der zu erwartenden Gleichgewichtsfeuchte. Im Waschmaschinenraum konnten leicht erhöhte Werte festgestellt werden. Nirgends konnte Schimmel festgestellt werden.

Der Gutachter ist auch hier von den richtigen Anknüpfungstatsachen ausgegangen, die er selbst ermittelt hat. Es kann nachvollzogen werden, dass die Werte nicht erhöht sind. Schon die relative Luftfeuchtigkeit von 50 Prozent lag in einem normalen Bereich. Die genauere Messung der Feuchtbelastung hat auch keine zu hohen Werte festgestellt. Der Gutachter ging auch korrekt davon aus, was für das Baujahr des Gebäudes zu erwarten ist, weil dies der rechtliche Anknüpfungspunkt ist (Errichtungsprinzip).

Damit konnte der Gutachter keine Werte außerhalb des zu erwartenden Normbereichs feststellen und ein Mangel ist nicht ersichtlich. Der Keller ist generell nicht für die Lagerung von feuchteempfindlichen Stoffen geeignet und mehr kann die Beklagte auch nicht vom Kläger verlangen.

VIII) Eindringung Wasser in die Waschküche

Dass Wasser in die Waschküche eindringt und dies einen Mangel darstellt, wurde von dem Kläger nicht bestritten. Er wies lediglich darauf hin, dass es laut der Hausordnung den Mietern obliegt, die Ursache dafür zu beheben (Reinigung Ablaufgitter bei der Waschküche).

Damit macht der Kläger eine vereinbarte Vornahmeklausel geltend. Diese ist als allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Die Klagepartei hat vorgetragen, dass die Hausordnung mit allen Mietern vereinbart wurde. Damit handelt es sich um für eine Vielzahl vorformulierte Klausel nach § 305 Abs. 1 S. 1 BGB, die nicht im Einzelnen ausgehandelt wurden (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB). Die Rechtsprechung billigt in engen Grenzen den Mieter zu Schönheitsreparaturen zu verpflichten. Andere Vornahmeklauseln sind aber unwirksam (BGH NJW 1992, 1759). Eine Vornahmeklausel verstößt gegen die Wertung aus § 536 Abs. 4 BGB und hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB deshalb nicht stand. Wäre der Mieter verpflichtet, Mängel selbst zu beheben, dann würde dies das Minderungsrecht aus § 536 Abs. 1 BGB beeinträchtigen, was § 536 Abs. 4 BGB bei der Wohnraummiete gerade ausschließen möchte. Der Verweis auf die Hausordnung vermag also nicht den Mangel in Abrede zu stellen.

IX) Kaminschacht

Hinsichtlich des Kaminschachts liegt kein Mietmangel vor, weil darüber Regenwasser in den Keller eindringt.

Der Kaminschacht wurde in Augenschein genommen und dabei wurde Folgendes festgestellt:

„Es wird weiter der sich neben dem Keller befindliche Kaminschacht in Augenschein genommen. Hier ist festzustellen, dass die Wand unterhalb des Kaminschachts Verfärbungen aufweist und hier der Putz mehr abgetragen ist als an anderen Stellen der Kellerwand. Auf dem Boden sind ebenfalls Flecken zu verzeichnen, die eine leicht bräunliche Färbung aufweisen.

Es wird auch der weitere Kaminschacht auf der gegenüberliegenden Kellerseite in Augenschein genommen. Hier sind ebenfalls leichte Feuchtigkeitsschäden bzw. Fleckenbildung festzustellen, allerdings in erheblich geringerem Ausmaß als bei dem anderen Kaminschacht.“

Die Schächte wurden fotografiert (AS 235 und 237). Es ist also der Fall, dass Regen durch den Kaminschacht eindringt. Unstreitig hat die Kaminöffnung auf dem Dach keine Abdeckung. Es ist aber auch ersichtlich, dass dadurch über die Jahre nur so wenig Feuchtigkeit eindringt, dass nur kleinere Feuchtigkeitsschäden (vor allem Verdunklung der Wandfarbe) entstehen. Der Keller an sich hat kein relevantes Feuchtigkeitsproblem (siehe oben). Es ist nicht ersichtlich, wie dadurch

der Mietgebrauch beeinträchtigt wird, und es ist auch nicht ersichtlich, dass ein Kaminschacht geschuldet wird, bei dem keinerlei Wasser eindringt.

X) Garagentor

Beim Ortstermin hat die Beklagte selbst gesagt, dass ein Hängen des Garagentors nicht mehr vorliegt. Damit kann auch dahingehend kein Mangel vorliegen.

XI) Undichtes Dach

Das Dach ist undicht und dahingehend besteht ein Anspruch auf Mangelbeseitigung.

Durch das Gericht wurde der Dachboden in Augenschein genommen:

„Sodann wird mit den Parteien noch der Dachboden in Augenschein genommen. Hier ist an den Platten, mit denen die Wände verkleidet sind festzustellen, dass es hier Wasserschäden gegeben hat bzw. einen Wassereintritt durchs Dach. Dies kann man erkennen an den dunklen Flecken, die an mehreren Stellen an den Wänden aufgetreten sind und eine bräunliche Verfärbung aufweisen.“

Auf den gefertigten Lichtbildern (AS 165, 167, 189) ist an mehreren Stellen ein Wasserschaden zu sehen. Daraus kann geschlossen werden, dass von außen Wasser eindringt und im Dachboden Feuchtigkeitsschäden entstehen. Damit kann der Dachboden nur noch eingeschränkt verwendet werden, weil auch bei der Nutzung Feuchtschäden an eingebrachten Sachen entstehen können.

XII) Außenfliesen

Die Außenfliesen sind mangelhaft, weil sie zu rutschig sind, weshalb ein Anspruch auf Mangelbeseitigung besteht.

Zur Beurteilung der Rutschfestigkeit der Außenfliesen wurde ein Gutachten eingeholt. Dafür nahm der Gutachter die Fliesen in Augenschein. Er hat das Gefälle gemessen. Dann verwendete er ein Gleitreibungsmessgerät. Dieses misst den Gleitreibungskoeffizienten von Bodenbelägen nach geltenden Normen und Vorgaben. Die Fliesen wurden ungereinigt, gereinigt mit Ethanollösung und gereinigt mit Intensivreiniger gemessen. Der Normwert ergibt sich aus DIN 51130. Bei einem Wert von über 0,45 ist das Bodenbelagsystem uneingeschränkt betriebstauglich. Bei einem Wert von 0,3 bis 0,45 ist eine Behandlung der Oberfläche nötig. Bei einem Wert von unter 0,3 sind be-

sondere Maßnahme nötig. Bei den ungereinigten Fliesen hat der Gutachter Werte von 0,26 bis 0,41 gemessen. Damit sind zumindest Reinigungsmaßnahme notwendig. Nach einer Intensivreinigung konnten Werte von 0,4 bis 0,49 erreicht werden.

Das Gutachten ist dieser Entscheidung zugrundezulegen. Es geht von den richtigen Anknüpfungstatsachen aus, die auch selbst ermittelt worden sind und zieht anhand der einschlägigen DIN-Norm nachvollziehbare Schlussfolgerungen.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass die verlegten Fliesen grundsätzlich geeignet sein können für den Außenbereich. Lediglich im Messbereich 3 konnte selbst nach einer Reinigung kein Wert von 0,45 erreicht werden. Dort gibt es aber auch ein Gefälle von 14,1 Prozent. Dieser Bereich liegt aber nicht im direkten Eingangsbereich, weshalb das Gericht nicht davon ausgeht, dass auch in diesem Bereich zwingend ein Wert von 0,45 erreicht sein muss, solange dieser Wert zumindest annähernd erreicht wird.

Soweit die verlegten Fliesen generell geeignet sein können, rutschfest zu sein, ist der jetzige Zustand aber mangelhaft, weil im Eingangsbereich kein Wert von 0,45 erreicht wird und im Nebenbereich kein Wert von annähernd 0,45 erreicht wird.

XIII) Fledermäuse

Hinsichtlich der Fledermäuse wurden im Augenscheinstermin folgende Feststellungen getroffen:

„Es wird noch an die Holzverkleidung an der Rückseite des Hauses in Augenschein genommen. Hier sollen Fledermäuse dahinter hausen. Es kann festgestellt werden, dass zwischen der Holzverkleidung und den Fensterbänken jeweils am rechten unteren Eck kleine Lücken zu sehen sind. Das Gericht kann nicht sagen, ob es hier möglich ist, dass Fledermäuse durchfliegen. An der Unterkante der Holzverkleidung ist jedenfalls zu sehen, dass diese teilweise verkotet ist.“

Der Klageantrag richtet sich gegen dort lebende Fledermäuse und Kot auf der Fensterbank und dem Garten. Dies konnte nicht zur gerichtlichen Überzeugung festgestellt werden.

C) Kosten

Der Kläger unterlag mit seiner Klage mit einem Wert von 960 €.

Die Beklagte obsiegte bei folgenden Positionen:

Wasser Waschküche	7,92 €
-------------------	--------

Dach	79,20 €
Außenfliesen	39,60 €
Summe:	126,72 €

Die Beklagte unterlag bei folgenden Positionen:

Herd:	39,60 €
Löcher im Bad	7,92 €
Luftzug	396 €
Abschließbarkeit Türen	7,92 €
Bewegungsmelder	7,92 €
Feuchter Keller	237,60 €
Kaminschacht	7,92 €
Garagentor	7,92 €
Fledermäuse	7,92 €
Summe:	720,72 €

Damit unterlag der Kläger mit einem Wert von 1.086,72 € und die Beklagte mit einem Wert von 720,72 €. Daraus ergibt sich eine Kostenquote von 60/40 zu Lasten des Klägers.

D) Vorläufige Vollstreckbarkeit

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich für beide Parteien aus § 709 S. 1 und 2 ZPO.

E) Streitwert

Der Streitwert wird auf 1.807,44 € festgesetzt.

Der Streitwert für die Mieterhöhungsklage richtet sich nach § 41 Abs. 5 S. 1 Alt. 1 GKG nach dem Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete, vorliegend 12 x 80 € = **960 €**.

Der Streitwert für die Inanspruchnahme zur Mängelbeseitigung richtet sich nicht nach den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern gemäß §§ 2; 3; 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung. Für die Streitwertfestsetzung reduziert sich dieser Betrag nach § 41 Abs. 5 S. 1 Alt. 2 GKG auf den Jahresbetrag. (BGH, Beschluss vom 28. Oktober 2020 – VIII ZR 383/18 –, juris) Die Mietminderung hängt von der Bruttomiete ab. Diese ist dem Gericht nicht bekannt. Das Gericht schätzt eine Nebenkostenvorauszahlung von 200 € pro Monat und damit eine monatliche Bruttomiete von 660 € und jährlich 7.920 €. Das ein Teil der Mängel nach § 536 Abs. 1 S. 3 BGB gar nicht zur Minderung berechtigen würde, muss mit extrem niedrigen Beträgen berücksichtigt werden.

Herd:	$0,005 \times 7.920 \text{ €} = 39,60 \text{ €}$
Löcher im Bad	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Luftzug	$0,05 \times 7.920 \text{ €} = 396 \text{ €}$
Abschließbarkeit Türen	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Bewegungsmelder	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Feuchter Keller	$0,03 \times 7.920 \text{ €} = 237,60 \text{ €}$
Wasser Waschküche	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Kaminschacht	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Garagentor	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Dach	$0,01 \times 7.920 \text{ €} = 79,20 \text{ €}$
Außenfliesen	$0,005 \times 7.920 \text{ €} = 39,60 \text{ €}$
Fledermäuse	$0,001 \times 7.920 \text{ €} = 7,92 \text{ €}$
Summe:	847,44 €

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 Freiburg im Breisgau
Konrad-Goldmann-Straße 8
79100 Freiburg

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 Anwaltschriftsatz 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 Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

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 vierten 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 eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, 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 zu übermitteln. Ist dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Erstatzung einzureichen oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Richter

Beglaubigt
Lörrach, 17.03.2025



... JFang'e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig