Verweigerung der Mängelbeseitigung durch den Mieter

21. BGB § 536:

Verweigert der Mieter die Ausbesserung eines Mangels unter Verweis darauf, es müsse der ursprüngliche optische Zustand wieder hergestellt werden, so verliert er die Minderungsrechte, wenn der optisch vom Vermieter geplante Zustand hinzunehmen ist. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn die optische Veränderung eine Anpassung an den modernen Zeitgeschmack ist, ohne modisch zu sein oder eine stimmige Komposition ungünstig aufzubrechen.

AG Stuttgart, Urteil vom 8.11.2011
32 C 2842/11

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um Räumung wegen Kündigung auf Zahlungsverzug sowie rückständige Miete, wobei die Beklagtenseite Minderung wegen Mietmängeln geltend macht.

Die Klägerseite ist Vermieterin, die Beklagtenseite Mieterin der streitgegenständlichen Wohnung in der F-str. 1. Seit Juni 2010 kürzt die Beklagte die Bruttomiete von 501,24 € in unterschiedlicher Höhe. …

Die Klägerseite erklärte mit Schreiben vom 13.5.2011 die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Klägerseite trägt mehrfach unter Beweisantritt vor, dass die Beklagte die Mängelbeseitigung, insbesondere das Auswechseln des Bodens verhindert habe bezüglich der behaupteten Mängel innerhalb der Wohnung, insbesondere an Küche und PVC-Boden.

Die Beklagtenseite trägt vor, Mietrückstände bestünden nicht, da die Wohnung Mängel habe. Mängel seien mit Schreiben vom Mieterverein Stuttgart vom 17.9.2009 gerügt worden Die Spüle in der Küche sei mangelhaft, die Schubladen defekt. Am vermieteten Spiegelschrank seien die Türen heruntergefallen. Der PVC in Flur und Küche sei auf Grund des jahrelangen Gebrauchs verschlissen Die Wohnungstüren seien renovierungsbedürftig, da sie seit 20 Jahren nicht mehr gestrichen wurden.

Aus den Gründen:

Die geltend gemachte Minderung liegt i.H.v. 3 % vor. Die klägerische Forderung war insoweit zu kürzen, die erklärte Kündigung daher nicht wirksam.

I. Die Beklagtenseite kann der Mietzinsforderung gemäß § 535 BGB keine Mietminderung im Maße der faktisch vorgenommenen Mietkürzung entgegenhalten gemäß § 536 Abs. 1 BGB, sondern nur i.H.v. 3 % der Bruttomiete, mithin 180,– € für den streitgegenständlichen Zeitraum. Im Übrigen war der Klägerseite die Zahlungsforderung auf rückständige Miete zuzusprechen.

Die Minderung ist nur bezüglich der mangelhaften Wohnungseingangstür begründet und zwar i.H.v. 3 % des Bruttomietzinses Denn die Türe ist zerkratzt, dies stellt eine erhebliche optische Beeinträchtigung dar. Andere Minderungsgründe dringen nicht durch, da sie entweder nicht gerügt wurden oder die Beklagte unberechtigt die Beseitigung verweigert hat.

1. Das Minderungsrecht an behaupteten Mängeln innerhalb der Wohnung, insbesondere den angeblich defekten Küchenschubladen und dem PVC-Boden ist ausgeschlossen, da die Beklagte die Mangelbeseitigung zu Unrecht verwehrt hat. Denn die unberechtigte Verhinderung der Mangelbeseitigung lässt die Minderung nach herrschender Meinung, der sich das Gericht anschließt, entfallen, *Eisenschmid*, in: Schmidt/Futterer, MietR, 10. Aufl., § 536 BGB Rdn 573 m. w. Nachw. Etwas anderes gilt nur bezüglich der Wohnungseingangstüre.

a) Die Beklagtenseite hat spätestens ab dem 3.5.2010 vereitelt, dass die Klägerseite die behaupteten Mängel innerhalb der Wohnung beseitigt. … Sie hat die Mangelbeseitigung mit der Begründung verweigert, dass sie keine Renovierung hinzunehmen habe, solange ihr nicht der angekündigte graue, sondern ein brauner Boden zugesagt und verlegt werde. …

b) Die Verweigerung der Mangelbeseitigung innerhalb der Wohnung (also insbesondere Küche und PVC-Boden), erfolgte zu Unrecht. Die Beklagte hatte es zu dulden, dass insbesondere ein grauer Boden anstatt des verschlissenen, ursprünglichen braunen Bodens verlegt werden sollte.

Verweigert der Mieter die Ausbesserung eines Mangels unter Verweis darauf, es müsse der ursprüngliche optische Zustand wieder hergestellt werden, so verliert er die Minderungsrechte, wenn der optisch vom Vermieter geplante Zustand hinzunehmen ist. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn die optische Veränderung eine Anpassung an den modernen Zeitgeschmack ist, ohne modisch zu sein oder eine stimmige Komposition ungünstig aufzubrechen.

Zwar hat grundsätzlich die Mangelbeseitigung den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Allerdings ist auch eine Anpassung an den Zeitgeschmack möglich und hinzunehmen, vgl. LG Berlin vom 21.12.2010 – 65 S 318/09 –, (juris). Ein grauer Boden ist zeitgemäß, ohne modisch zu sein, also Gefahr zu laufen, bald wieder optisch außerhalb der Aktualität zu liegen. Allerdings reicht es nicht aus, den auszuwechselnden Gegenstand isoliert zu betrachten. Er muss auch einem kritischen Blick auf das Gefüge, in das er zwangsläufig eingepasst wird, standhalten. Auch dies ist jedoch der Fall. Zwar ist es grundsätzlich denkbar, dass eine Erneuerung teilweise Gegenstände an einen aktuelleren Zeitgeschmack anpasst und teilweise in einem älteren belässt. Dies ist nicht per se abzulehnen, doch ist dann besonderes Augenmerk auf die optische Konstellation zu legen. Hier liegt eine Anpassung vor, die auch unter diesem Gesichtspunkt hinzunehmen ist. Denn eine optische Einheit wird hier nicht etwa dadurch verschlechtert, dass sie dadurch ungünstig aufgebrochen wird, durch teilweise Versetzung in einen aktuellen Zustand des allgemeinen Geschmacks und teilweise Belassung in dem Zustand vergangenen Geschmacks und damit Schaffung einer optisch unstimmigen Komposition. Denn ein grauer Boden passt sich optisch und thematisch in die Gesamtkomposition der Küche, die ansonsten in Brauntönen gehalten ist, ein. Zwar spielt sich der Boden außerhalb der bisherigen Farbkomposition (Brauntöne) ab, doch handelt es sich nach der gemeinhin gängigen Farbenlehre um eine neutrale Farbe bzw. Nicht-Farbe, die grundsätzlich mit allen (echten) Farben optisch stimmig kombiniert werden kann. Weiter ist auch bei einer Farbkomposition es in allen Zeiten üblich gewesen, dass jedenfalls Teile, ins-

besondere Decken- und Bodenfarbe anders, v.a. neutral (etwa weiß oder grau) gestaltet waren. Nichts anderes ergäbe aber die vom Vermieter gewünschte Ausbesserung.

2 Auf Grund der Kratzer in der Wohnungstür, die einen erheblichen Mangel auf Grund der darin liegenden optischen Beeinträchtigung darstellen, ist die Bruttomiete gemäß § 536 BGB iH.v. 3 % gemindert. …

Die Mängel überschreiten gerade eben den Bagatellbereich des § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB. Zwar rechtfertigen geringfügige optische Mängel die Minderung nicht, vgl. AG Saarburg vom 28.11.2001 – 5 C 473/01 –, doch dies gilt nicht in jedem Fall, vgl. LG Berlin vom 24.1.2008 – 32 O 84/07 – Daher ist eine Minderung von 3 % für die Zeit ab Erhebung des Minderungseinwands und Zurückhaltens der Miete, mithin ab Juni 2010 bis zum heutigen Tag angemessen. Die Schätzung erfolgte gemäß § 287 ZPO unter Zugrundelegung der Schätzgrundlagen nach *Börstinghaus*, Mietminderungstabelle, 2. Aufl. 2010.

Zwar ist bei vergleichbaren Fällen optischer aber nicht funktioneller Beeinträchtigung teilweise keine Minderung zugesprochen worden, vgl. LG Köln vom 4.8.2005 – 6 S 26/05 –, (Verschmutzung des Balkongeländers); LG Berlin vom 4.6.1984 – 61 S 204/83 –, (Abgetretene Türschwellen innerhalb der Wohnung); KG Berlin vom 16.8.2004 – 12 U 310/03 –, (Schäden am Fußbodenbelag ohne Verschulden des Vermieters); AG Hamburg vom 23.7.1974 – 40 C 305/73 –, (Farbspritzer im Bad); AG Hamburg vom 23.7.1974 – 40 C 305/73 –, (Türangel ist nicht lackiert); AG Münster vom 20.7.1982 – 3 C 20/82 –, (Unansehnliche Hausfassade und Treppenhaus); doch ist im hiesigen Fall gerade noch eine Minderung von 3 % erreicht Denn bei den zitierten Urteilen ist zu beachten, dass sie teils sehr betagt sind und daher die mittlerweile stattgefundene Entwicklung, nach der der Ästhetik einer Wohnung größere Bedeutung zukommt, noch nicht aufnehmen konnten. Bezüglich der o. g. Urteile jüngeren Datums ist zu berücksichtigen, dass sich aus den Feststellungen der Urteile ergibt, dass es sich hier um marginale Beeinträchtigungen handelte, wie sie aber im hiesigen Fall überschritten sind. Der Fall entspricht vermehrt folgenden, die auch meist jüngeren Datums sind und daher jetzige Gepflogenheiten besser repräsentieren, AG Hamburg-Altona vom 30.4.2007 – 314A C 72/06 –, (Diverse optische Mängel im Bad); LG Hamburg vom 19.12.1989 – 16 S 208/89 –, (Wasserfleck im Schlafzimmer). Denn die Kratzer sind erheblich und beeinträchtigen zwar nicht die Brauchbarkeit aber das Erscheinungsbild. Es kommt dabei nicht darauf an, wer die Kratzer verursacht hat, denn der Vermieter haftet grundsätzlich auch, wenn Dritte, die der Mieterseite nicht zuzurechnen sind, Schäden verursachen.

Die gesamte Minderung von 3 % gerechnet auf eine Monatsbruttomiete von 501,24 € beträgt 15,– €/Monat. Insgesamt bedeutet dies für den streitgegenständlichen Zeitraum von 12 Monaten eine Minderung i. H. v. 180,– €.

Die Mietzahlungen wurden um insgesamt 1140,– € gekürzt, berechtigt war aber nur eine Kürzung um insgesamt 180,– € Mithin wurden 960,– € zu wenig gezahlt. Diese waren noch zuzusprechen und sind tenoriert.

Die Kündigung ist dagegen nicht wirksam. Denn auf Grund der Minderung ergab sich ein Rückstand, der noch nicht zwei volle Monatsmieten erreicht, demnach war kein Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB oder nach einer anderen Norm gegeben. Denn zwei Monatsmieten ergeben 1002,48 € Es wurden aber lediglich 960,– € zu wenig bezahlt, mithin ein geringerer Betrag als der eine Kündigung rechtfertigende.

Einsender: Richter am AG Dr. Ralf Dietrich, Stuttgart