



Amtsgericht Starnberg, Urteil vom 10.02.2023, Az. 4 C 768/21

Tatbestand:

1Die Kläger machen Ansprüche aus einem Wohnraummietverhältnis geltend.

2Mit Kläger haben mit Vertrag vom 22.04.2015 von der Beklagten die Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens S. Str. 10 in 8... A. angemietet. Zur Wohnung gehört auf der Südseite eine Terrasse, die teils (zu 60 %) von einem Balkon des 1. OG überdacht wird. Ein Streifen von ca 1-1,5 m ist ohne Überdachung.

3Die monatliche Miete beträgt 1.348 € brutto, von Juni bis September 2022 brutto 1.143,88 €, ab Oktober 2022 brutto 1.483,88 €.

4Aus der über dem 1. OG befindlichen südlichen Dachseite (über der Terrasse) fliegen seit 2019 beginnend im April bis September/Okttober eines Jahres, in 2021 bis ca. 12.10.21, Fledermäuse ein und aus, ferner 2022 ab Mai bis Ende September bzw. von Juni bis Ende Oktober.

5Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 11.08.2021 (Anlage K2) ließen die Kläger die Beschmutzung der Terrasse durch Fledermauskot und -urin, die zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit der Terrasse sowie gesundheitlicher Gefährdung führen würde, anzeigen und forderten bis 15.09.2021 die Ergreifung von Maßnahmen, die eine Rückkehr der Fledermäuse im Dach nach deren Auszug verhinderten. Ferner wurde der Defekt von zwei Rolläden (Wohn- und Kinderzimmer) moniert sowie ein Vorbehalt hinsichtlich der künftigen Mietzinszahlungen i.H.v. 10 % angekündigt.

6Die Beeinträchtigungen durch die Fledermausexkreme sowie durch die seit Dezember 2020 defekten Rolläden waren seitens der Kläger selbst zuvor bereits wiederholt beanstandet worden.

7Die Kläger hatten die Miete für Juli 21 um 20 %, d.h. 268,77€, gekürzt.

8Mit Schreiben vom 19.10.2021 (Anlage K4) wurde die Beklagte aufgefordert, überzahlte Miete für die Monate August bis Oktober 2021 i.H.v. insgesamt 403,14 € bis 02.11.2021 an die Kläger zurückzuzahlen.

9Eine Reparatur der Rolläden erfolgte im September 2021.

10Die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten betragen bei einem Gegenstandswert von 2.403,14 € brutto 367,23 €.

11Die Kläger tragen vor, dass der Mietgebrauch durch die Fledermausexkreme erheblich beeinträchtigt sei. Die Terrassennutzung sei aufgrund des ständig, auch tagsüber herabfallenden Kots (30 bis 50 Köttel pro Tag) und Urins mit Gefährdung der Gesundheit nicht mehr

möglich. Eine Vertreibung der Fledermäuse durch bauliche Maßnahmen sei möglich. Das Fledermausquartier sei seit 12.10.21 nicht mehr bewohnt. Die Exkremente müssten, sofern sie nicht unmittelbar nach dem Herabfallen mit dem Besen beseitigt würden, aufgrund der Verklebung mit Reinigungsmitteln weg geschrubbt werden.

12Mit Schriftsatz vom 13.12.2021 ließ die Beklagte als Widerklägerin Widerklage erheben.

13Die Kläger erhöhten ihre Forderung mit Schriftsatz vom 15.12.2022 um die Rückzahlung von Mieten für Juni bis Oktober 2022 i.H.v. insgesamt 685,90 € und beantragen daher:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die im Bereich des Giebels des Anwesens S. Straße 10, 8... A. (Südseite, oberhalb der Terrasse der Kläger) befindlichen Löcher zwischen den Randziegeln (Ortgangsteinen) und dem Ortgangsbrett durch geeignete bauliche Maßnahmen dauerhaft zu verschließen.

hilfsweise:

Die Beklagte wird verurteilt, durch geeignete Maßnahmen dauerhaft dafür zu sorgen, dass keine Beeinträchtigungen der Kläger in ihrer Wohnung und auf der Terrasse des Anwesens S. Str. 10, 8... A. durch Schmutz, Kot und Urin von Fledermäusen mehr auftreten.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand 1.089,04 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 403,14 € von 03.11.2021 bis 22.12.2022 und aus 1.089,04 € seit 23.12.2022 zu bezahlen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 367,23 € zu bezahlen.

14Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

und stellt den Widerklageantrag:

Die Kläger und Widerbeklagten werden verurteilt, an die Beklagte gesamtschuldnerisch 268,77 € zu bezahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 06.07.2021.

15Die Widerbeklagten beantragen:

Die Widerklage wird abgewiesen.

16Die Beklagte und Widerklägerin geht davon aus, dass ein Mietmangel nicht vorliege, zumindest seien die Beeinträchtigungen im ländlichen Bereich unerheblich. Bauliche Maßnahmen zur Vertreibung der Fledermäuse seien verboten. Eine erhebliche Verschmutzung der Terrasse, die zu einer Unbenutzbarkeit führe, läge nicht vor. Fledermauskot sei ungefährlich. Eine Beseitigung der Exkremente, die nur in den frühen Morgenstunden herunterfallen könnten, könne in ein bis zwei Minuten mit Besen und Lappen erfolgen. Ferner könne der Beklagten nicht vorgeschrieben werden, wie ein etwaiger Mangel zu beseitigen ist.

17Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten seien nicht ersatzfähig.

18Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 14.01.2022 und 18.03.2022 Bezug genommen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch die

Einvernahme der Zeugen K., V. und E.. Zum Inhalt ihrer Angaben wird auf das Protokoll vom 18.03.2022 verwiesen.

19 Gem. Beweisbeschluss vom 04.02.2022 erfolgte die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Auf das Gutachten der Sachverständigen Dipl. Ing. A. L. vom 25.11.2022 wird verwiesen.

20 Die Parteien haben sich mit der Entscheidung im schriftlichen Verfahren gem. § 128 Abs. 2 ZPO einverstanden erklärt.

Entscheidungsgründe:

I. Klage

21 Das Amtsgericht Starnberg ist gemäß § 23 Nr. 2 a GVG, § 29 a ZPO zur Entscheidung zuständig.

22 1. Anspruch auf Maßnahmen zur Mangelbeseitigung:

23 Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 ist die Beklagte verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vertragsgemäßen, gebrauchsgerechten Zustand zu erhalten. Dieser Erfüllungsanspruch ist auch unabhängig davon, ob der Mangel den Mieter subjektiv beeinträchtigt (vgl. BGH NJW – RR 2018, 1285). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Entscheidung, welche Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter ergriffen werden, allein diesem obliegen, so dass konkrete Vorgaben, wie im Hauptantrag, nicht werden können. Der Mieter kann vom Vermieter keine von ihm gewünschte konkrete Maßnahme zur Erfüllung der Instandhaltungs- oder Instandsetzungsverpflichtung verlangen (vgl. Beck OK Mietrecht, § 535 Randziffer 4450).

24 Mangel im Sinn von § 536 Abs. 1 BGB ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich Vorausgesetzten.

25 Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ortsübliche Einwirkungen durch Tiere grundsätzlich für jeden Mieter entschädigungslos hinzunehmen sind. Vorliegend ist maßgeblich, dass sich das Mietobjekt in ländlich-dörflicher Umgebung (A.) befindet und nicht im Bereich einer Großstadt. Hier ist wegen der umliegenden natürlichen Lebensräume für Tiere, daher auch für Fledermäuse, eine erhöhte Begegnung mit landesüblichen Tierarten sowie deren Einwirkungen auf die Umgebung, sei es akustisch oder wie vorliegend durch Exkremente, hinzunehmen.

26 Soweit wurde seitens der Rechtsprechung bereits entschieden, dass ein Schwalbenflug mit der Folge einer Verkoten von Fensterecken unterhalb von Schwalbennestern (vgl. AG Eisleben vom 21.09.2006 – 21 C 118/06) bzw. die Einnistung von Tauben in Altbauten der Großstadt (vgl. LG Berlin, GE 2001, 346) entschädigungslos hinzunehmen ist. Bei Fledermäusen handelt es sich um ein natürliches Tiervorkommen vornehmlich im ländlichen Bereich.

27 Eine messbare Minderung der Wohnqualität kann dann eintreten, wenn in Folge von baulichen Gegebenheiten die störenden Tiere erheblich vermehrt auftreten oder im Bereich des Mietobjekts gezüchtet werden. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall:

28 Soweit die Kläger vortragen, dass sich im maßgeblichen Minderungszeitraum täglich 30 bis 50 Kotkötter sowie Urinflecken, verursacht von Fledermäusen im Dach, befänden, sind diese für das Vorliegen eines Mangels beweibelastet. Der entsprechende Beweis konnte jedoch nicht zur Überzeugung des Gerichts erbracht werden:

29 Seitens der vorgelegten Lichtbilder (Anlage B1, B2) sind vereinzelte Kotkötter sowie Urinflecken zu sehen, wobei nicht angegeben ist, zu welchem Zeitpunkt diese Fotos erstellt wurden. Hier können keine 30 bis 50 Kötter gezählt werden.

30 Der Zeuge ..., Vater der Klägerin zu 2), machte von seinem Aussageverweigerungsrecht gem. § 383 Abs. 1 Nr. 3 ZPO Gebrauch.

31 Der Zeuge ..., der Bruder des Klägers zu 1), gab an, dass am 25.06.21 am Abend an mehreren Stellen herunter gefallene Kötter lagen. Am Folgetag seien erneut 9 bis 10 Kötter pro qm sowie 3 bis 4 feuchte Flecken mit einem 3 cm großen Durchmesser gesehen worden. Die Kötter seien relativ schnell mit einem Besen weggefegt worden, die Flecken seien feucht beseitigt worden.

32 Insgesamt habe die Klägerin zu 2) 10 bis 15 Minuten benötigt.

33 Der Zeuge gab ferner an, dass die Köttelanzahl auf den Lichtbildern Anlage B1 und B2 etwa dem Zustand vom 26.05.21 entsprechen würde.

34 Dem gegenüber gab der Zeuge ..., Hausverwalter sowie Hausmeister im Anwesen, an, dass, wenn er im Terrassenbereich Kötter gesehen habe, das Verschmutzungsausmaß nicht besonders groß gewesen sei. Der Zeuge beschrieb das Aufkommen als vereinzelt, ohne genauere Angaben zur Anzahl pro qm sowie zur Häufigkeit und zum Zeitraum dieser Beobachtungen machen zu können. Der Zeuge gab ferner an, dass der Verschmutzungsgrad so war, wie es am Land eben üblich sei. Zu Urinflecken konnte der Zeuge keine Angaben machen.

35 Auch wenn das Gericht keine Anhaltspunkte für einen Unwahrheitsgehalt der Angaben des Zeugen V. hat, ist zu berücksichtigen, dass der Zeuge die Beobachtungen am 25./26.06.21 machte, mithin vor dem nunmehr streitgegenständlichen Zeitraum, für welchen Minderung beansprucht wird.

36 Im übrigen konnte der Zeuge zwar 9 bis 10 Kötter pro qm über die Balkonbreite des darüber befindlichen Balkons angeben, gab jedoch bei Inaugenscheinnahme der Lichtbilder Anlage B1 und B2 an, dass die Köttelanzahl auf diesen Lichtbildern den von ihm geschilderten Zustand vom 26.05.21 wieder geben. Auf diesen Lichtbildern können aber nicht durchgängig 9 bis 10 Kötter pro qm Terrassenfläche gezählt werden. Vielmehr sind die Kötter partiell auf 4 Terrassenfliesen beschränkt. Eine vermehrte Anzahl von 30 bis 50 Köttern konnte der Zeuge für den Zeitraum Juli 21 bis 12.10.21 nicht bestätigen.

37 Das Gericht verkennt zwar nicht, dass nicht protokollmäßig die auf jeden Tag bezogenen konkreten Beeinträchtigungen vorzutragen sind, da sich grundsätzlich aus dem Umstand, dass sich Fledermäuse im Dach aufhalten darauf geschlossen werden kann, dass Exkremente auf die darunter befindliche Terrasse fallen, dennoch kommt das Gericht nicht zu der Überzeugung, dass im Dach des Anwesens eine Fledermauskolonie größeren Ausmaßes Quartier bezogen hat.

38 Die Sachverständige Dipl. Ing. ... die ihr Gutachten nach 6 Erfassungsterminen im Zeitraum 26.04.22 bis 20.10.22 erstellte, konnte hierbei insgesamt 5 Fledermäuse beim Ausflug, wobei 2 Fledermäuse nicht direkt über der Terrasse ausflogen, beobachten. Die Sachverständige stellt insoweit ein Fledermausquartier mit Hangplätzen im Bereich des Zwischendachs im Dachvorstand auf der Südseite des Gebäudes fest, wobei dieses im Untersuchungszeitraum nicht durchgehend von Fledermäusen besetzt war.

39 Die Sachverständige kam auf Grund ihrer Ausflugsbeobachtungen zu dem Ergebnis, dass das Gebäude im Sommer 2022 nicht als Hauptquartier einer Wochenstubengesellschaft genutzt worden war. Es seien auf der Terrasse nur bei einem der Beobachtungstermin mehr als 3 Fledermauskotpellets, maximal 30 Stück begrenzt auf 2 Stellen, festgestellt worden. Die

Sachverständige führte ferner aus, dass einzelne Kotpellets auch von vorbei fliegenden Fledermäusen stammen könnten.

40Die Sachverständige geht ferner davon aus, dass ein Verschluss des Fledermausquartiers gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz verstößt und ein Quartiersverschluss wohl durch bauliche Maßnahmen bzw. Aufstellen von großen Pflanzkübeln als zumutbare Alternative vermieden werden könnte.

41Die Sachverständige hat sich mit dem Beweisthema eingehend befasst, ihre Ausführungen zeugen von hoher Fachkunde. Insbesondere auf Grund des Umstandes, dass die Sachverständige eine Fledermauswochenstube mit einer entsprechend großen Population nicht bestätigen konnte, geht das Gericht davon aus, dass die Kläger nicht in einem erheblicheren, als umgebungsüblichen Art und Weise von Tierexkrementen beeinträchtigt werden. Es mag lästig sein, vor Terrassenbenutzung die Exkremente zu beseitigen, letztlich ist aber immer auf einem nicht überdachten Terrassenbereich Reinigungsarbeiten auch im Hinblick auf andere Einwirkungen (z.B. Vogelkot, Blätter, Blütenstaub, etc) durchzuführen. Eine erhebliche Mehrbelastung der Kläger kann insoweit nicht erkannt werden, zumal die Terrasse über die Hälfte durch den darüberliegenden Balkon überdacht ist, so dass dieser Bereich ohne Exkremente bleibt.

42Eine gesundheitliche Gefährdung der Terrassennutzer, zu welchen auch die beiden minderjährigen Kinder der Kläger zählen, ist nicht substantiiert dargetan. Es ist nicht angegeben, welche Gesundheitsproblematik aus dem Kontakt mit den Fledermausexkrementen resultieren sollten. Die Sachverständige kam zu der Einschätzung, wenngleich diese Frage nicht in ihren Bestimmungsbereich zählt, dass eine gesundheitliche Gefahr durch Fledermausexkremente nicht gegeben sei. Das Gericht geht dennoch davon aus, dass zumindest keine größere Gefahr als bei zunehmender Verkotung der Terrasse durch Vögel oder giftigen Pflanzenbestandteile vorliegen dürfte.

43Einen rechtlich beachtlichen Mangel kann das Gericht daher erkennen.

44Die Klage war daher diesbezüglich in Haupt- und Hilfsantrag abzuweisen.

452. Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB:

46Seitens der Kläger wurden die Mieten gemäß Schriftsatz vom 14.08.21 (Anlage K2) in Höhe von 10 % unter Vorbehalt bezahlt.

47Hinsichtlich der Verschmutzung der Terrasse liegt nach Ansicht des Gerichts kein Mangel im Sinn von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vor (vgl. oben 1.).

48Soweit unstreitig ein Defekt an Rollläden im Wohn – sowie Kinderzimmer vorlag, erfolgte diesbezügliche Substantiierung durch den Kläger zu 1) in der mündlichen Verhandlung vom 14.01.22. Hiernach hätten die Rollläden im Wohnzimmer und im Kinderzimmer geklemmt, d.h. sie hätten schief gehangen und seien nur noch schwer hinauf zu ziehen gewesen. Im Wohnzimmer habe das Herauf- und Herabziehen des Rollladens durch eine Person unterstützt werden müssen. Im Kinderzimmer habe der Rollladen nicht komplett bis unten herab gelassen werden können.

49Die Beklagte hat diesen Defekt unstreitig im September 21 reparieren lassen.

50Das Gericht geht zwar diesbezüglich vom Vorliegen eines Mangels aus, sieht jedoch auf Grund der Unerheblichkeit dieses Mangels keine Minderung angezeigt.

51Zwar lässt sich dem Schreiben vom 11.08.21 entnehmen, dass der Vorbehalt auch bezüglich des Rollladendefekts erfolgt, dennoch ist die Minderung diesbezüglich ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB). Diese Vorschrift beruht auf der Erwägung, dass geringfügige Störungen nicht zum Gegenstand von Streitigkeiten gemacht werden sollen, so dass eine

Minderungsquote unterhalb von 5 % nicht zuerkannt werden sollte (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, § 536 Randziffer 95 m.w.Nw. zur Rspr.). Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass der Rollladen im Wohnzimmer, wenngleich nur mit Hilfe einer 2. Person zu schließen/öffnen, der Rollladen im Kinderzimmer wenigstens teilweise bedienbar war. Es bestand ein Reparaturbedarf für diesen Defekt, gleichwohl erachtet das Gericht die Gebrauchsbeeinträchtigung des Mietobjekts insgesamt als geringfügig, so dass die Schwelle zu einem erheblichen Mangel im Sinn von § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB nicht überschritten ist.

523. Anspruch auf vorgerichtliche Anwaltskosten:

53Ein Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Anwaltskosten ist mangels Anspruch ausgeschlossen, im übrigen sind die Voraussetzungen einer Ersatzpflicht nicht dargelegt (§ 280 Abs. 1 oder § 286 BGB ?).

54Die Klage war daher insgesamt abzuweisen.

II. Widerklage

55Die Widerklage wurde zulässig erhoben (§ 33 ZPO).

56Gemäß § 535 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem Mitvertrag sind die Widerbeklagten als Gesamtschuldner (§ 426 BGB) zu Zahlung der rückständigen Mietzinsen für 7/21 in Höhe von 268,77 € verpflichtet:

57Eine Minderung der Mieten gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB ist weder auf Grund der Terrassenverschmutzung durch Fledermausexkreme noch im Hinblick auf die Rollladendefekte gegeben (vgl. oben I 1 und I 2).

58Gemäß §§ 556 b Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag sind Verzugszinsen (§ 286 Abs. 1 Abs. 2 Nr. 1 BGB seit 06.07.21 zu zahlen.

III. Nebenentscheidungen

59Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 91 Abs. 1 ZPO.

60Der Ausspruch zu vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

61Der Streitwert hinsichtlich des Klageantrags 1. wird gemäß § 41 Abs. 5 GKG mit dem Jahresbetrag der Minderung berücksichtigt, das heißt 10 % von 1.348,- €, insgesamt daher 1.617,60 €. Im übrigen war der Streitwert unter Berücksichtigung der jeweils geltend gemachten Zahlungsansprüche von Klage und Widerklage festzusetzen (§ 45 Abs. 1 GKG).

62Das Gericht hat entsprechend § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG davon abgesehen, den geltend gemachten Hilfsantrag streitwertmäßig zu berücksichtigen, da derselbe Gegenstand betroffen war.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de