

1

Mietminderung wegen verschlechterter Lichtverhältnisse durch Errichtung eines Neubaus im Hinterhof

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Auch wenn eine Wohnung über schlechte Lichtverhältnisse verfügt, berechtigt es den Mieter zu einer 5%igen Mietminderung, wenn sich die Verschattung und Verdunkelung durch einen Neubau im Hinterhof weiter verschlechtern.

Anmerkung zu LG Hamburg, Urteil vom 18.12.2025, 334 S 13/22

von **Claudia Mummenhoff**, RA'in und FA'in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mummenhoff Rechtsanwälte Notar

A. Problemstellung

Das LG Hamburg hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die Errichtung eines Neubaus im Hinterhof eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung begründet mit der Folge, dass der Mieter der Bestandswohnung seine Miete wegen verschlechterter Lichtverhältnisse mindern darf.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Parteien streiten in zweiter Instanz um Feststellung einer Mietminderung wegen vermeintlicher Verschattung und Verdunkelung des Wohnraumes nach Errichtung eines weiteren Gebäudes vor dem Balkon bzw. der Loggia der streitgegenständlichen Wohnung.

Der klagende Mieter einer im Erdgeschoss belegenen Wohnung begehrt von dem Vermieter eine Mietminderung, da sich der Gebrauchswert seiner Wohnung aufgrund eines Neubaus im Hinterhof durch erhöhte Verschattung und Verdunkelung nachhaltig verschlechtert hat. Nach Auffassung des beklagten Vermieters verfügte die Wohnung bereits vor Errichtung des Neubaus über schlechte Lichtverhältnisse, so dass dieser nicht zu einer Verschlechterung der Miet-

sache führte, was durch ein Sachverständigen-gutachten bewiesen werden sollte.

Das AG Hamburg gab der Klage überwiegend statt und stellte nach Zeugenvernehmung fest, dass die monatliche Bruttomiete für die streitgegenständliche Wohnung wegen der durch den Neubau im Innenhof der Wohnanlage einhergehenden Verschattung und Verdunkelung seit Februar 2021 um 5% herabzusetzen sei. Soweit die Klägerin beehrte, dass die Mietminderung einen Betrag i.H.v. 8% der Nettomiete nicht unterschreiten soll, wurde die Klage im Übrigen abgewiesen. Das vom Beklagten beehrte Sachverständigengutachten holte das Amtsgericht nicht ein, da nach seiner Auffassung dieses für den Gegenbeweis der Mangelhaftigkeit ungeeignet und im Übrigen nicht entscheidungserheblich gewesen sei. Die Mangelhaftigkeit der Mieträume ergebe sich aus einer wirkungsbezogenen – nicht ursachenbezogenen – vergleichenden Betrachtung der wahrnehmbaren Lichtverhältnisse zeitlich vor und nach der Errichtung des Anbaus. Zu den Lichtverhältnissen vor Errichtung des Anbaus könne ein Sachverständiger indes mangels geeigneter Anknüpfungstatsachen rückblickend keine Feststellungen treffen.

Das LG Hamburg hat die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.

Das Berufungsgericht ist dem Amtsgericht im Ergebnis gefolgt, dass die Mietwohnung zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt jedenfalls seit Februar 2021 einen Mangel i.S.d. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB aufweise, welcher ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch i.S.d. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB erheblich mindere. Es hat darauf hingewiesen, dass die Berufung nur darauf gestützt werden könne, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruhe oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Dabei hat das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Das Berufungsgericht war mithin an das erstinstanzliche Beweisergebnisse der Zeugenaussagen

gebunden, wonach eine erhebliche Verschattung der Wohnung festgestellt worden ist.

Abweichend vom Amtsgericht hat das Berufungsgericht auf Betreiben des Beklagten gegenbeweislich ein Sachverständigengutachten eingeholt. Dieses habe jedoch das Beweisergebnis nicht erschüttern können. Das Sachverständigengutachten habe bestätigt, dass durch den Neubau im Hinterhof eine erhebliche Verschlechterung der Lichtverhältnisse in der streitgegenständlichen Wohnung zu konstatieren sei.

C. Kontext der Entscheidung

Auch wenn in Ballungsräumen die Verdichtung durch Wohnneubauten in Innenhöfen von Wohnkomplexen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, sind Mietminderungsklagen von Mietern in Bestandswohnungen, die auf Beeinträchtigungen der Wohnneubauten zurückzuführen sind, kaum zu finden.

Das Berufungsurteil steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung zu Minderungen wegen Mängel der Mietsache. Liegt ein Mangel der Mietsache vor, der nach dem Abschluss des Mietvertrages die Mietsache nach den (Bau-/Modernisierungs-)Maßnahmen verändert hat, kommt ein Minderungsanspruch des Mieters in Betracht. Die Mängel berechtigten jedoch dann nicht zur Minderung, wenn sie unerheblich sind. Unerheblich sind Mängel, die den Gebrauchswert der Wohnung nur geringfügig beeinträchtigen, so dass die Geltendmachung einer Minderung gegen Treu und Glauben verstößt (vgl. LG Berlin, Beschl. v. 12.04.2019 - 66 S 14/19 m. Anm. Eisenschmid, jurisPR-MietR 25/2019 Anm. 2 und LG Berlin, Beschl. v. 13.05.2019 - 66 S 14/19 m. Anm. Schach, jurisPR-MietR 1/2020 Anm. 4 m.w.Nachw.). Dies gilt, wenn die Abweichung objektiv geringfügig ist und nur das ästhetische Empfinden, nicht aber wesentlich die Brauchbarkeit stört. Die deutliche Verschattung der streitgegenständlichen Wohnung stellt im Gegensatz dazu einen erheblichen Mangel der Mietsache dar, so dass ein Anspruch auf Mietminderung besteht. Die Beurteilung, ob ein erheblicher Mangel vorliegt, ist immer von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Auch insoweit steht die Entscheidung des Berufungsgerichts mit der Rechtsprechung im Einklang.

Das LG Berlin hatte sich mit den Folgen eines Neubaus zu befassen, bei dem durch Abriss eines auf dem Nachbargrundstück befindlichen kleineren Hauses ein größeres errichtet wurde. Die Bewohner dieses Neubaus hatten dann Einsicht in die Bad-, Schlaf- und Wohnräume der Wohnungsmieter des Nachbargebäudes. Nach der Entscheidung des LG Berlin beeinträchtigen derartige Sichtverhältnisse einen Mieter des Nachbargebäudes unzumutbar in seiner ungewungenen Lebensführung und stellen damit einen Mangel der Wohnung dar, der den Mieter zu einer Mietminderung um 10% berechtigt (vgl. LG Berlin, Urt. v. 05.04.2001 - 67 S 344/00).

Eine andere Entscheidung des LG Berlin hatte sich mit einer Verschattung der Wohnung nach einer Modernisierungsmaßnahme (Balkonanbau) zu befassen (vgl. LG Berlin, Beschl. v. 13.05.2019 - 66 S 14/19). In dieser Entscheidung hat das LG Berlin festgestellt, dass bei der Überdachung eines ursprünglich nicht überdachten Balkons durch die Errichtung eines Balkons bzw. einer Dachterrasse für eine darüber liegende Dachgeschosswohnung nicht ohne Weiteres von einem zur Mietminderung berechtigenden Mangel wegen angeblicher Verschattung der Wohnung auszugehen ist. Vielmehr sprechen sogar Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund der je nach Jahreszeit variierenden Sonnenhöchststände gerade in den lichtärmeren Jahreszeiten die Sonne ohnehin nicht so hoch steht, als dass der über der Wohnung liegende Balkon zu einer relevanten Verschattung führen würde, wobei sich die Überdachung im Sommer als Wärmeschutz sogar wohnwert erhöhend auswirkt. Eine starke Verdunklung des Wohnzimmers könne zwar grundsätzlich eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung begründen. Wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt habe, sei jedoch die Wohnung „immer noch recht hell“, was der klagende Mieter selbst zugestanden habe (vgl. Schach, jurisPR-MietR 1/2020 Anm. 4 zu LG Berlin, Beschl. v. 13.05.2019 - 66 S 14/19).

Eine Entscheidung des AG Frankfurt hatte sich mit einer geringfügigen Veränderung des zur Mietwohnung gehörenden Balkons hinsichtlich Fläche sowie Lärm- und Windschutz nach einer energetischen Modernisierungsmaßnahme zu befassen; die geringfügige Veränderung berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung

(vgl. AG Frankfurt, Urt. v. 04.06.2020 - 33 C 3546/18 (56)).

Die vorliegende Entscheidung des LG Berlin ist damit nicht zu beanstanden.

D. Auswirkungen für die Praxis

Vermieter, die durch Verdichtung ihrer Grundstücke Neubauten errichten und der Auffassung sind, dass die Bestandswohnungen durch den Neubau keine Verschlechterung der Lichtverhältnisse durch Verschattung oder Verdunkelung erfahren, sollten vor Baubeginn Gutachten einholen, die den Ist-Zustand in den Bestandswohnungen dokumentieren. Nur so könnten sie nach Abschluss der Baumaßnahmen belegen, dass keine Verschlechterung eingetreten ist.

E. Weitere Themenschwerpunkte der Entscheidung

Das LG Berlin hat den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 449,04 Euro festgesetzt; jedoch hat die Berufung gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 ZPO die notwendige Beschwer von 600 Euro erreicht, so dass die Berufung zulässig war.

Das Berufungsgericht hat eingehend den Unterschied zwischen Zuständigkeits- und Rechtsmittelstreitwert dargelegt sowie die Berechnungsmethoden der unterschiedlichen Streitwerte. Der Gebührenstreitwert, der über die Zuständigkeit des Gerichtes entscheidet, sei gemäß § 41 Abs. 5 GKG auf den Jahresbetrag der Mietminderung festzusetzen, mithin vorliegend 449,04 Euro. Für die Beschwer der Parteien des Rechtsstreits sei auf den 3,5-fachen einjährigen Bezug gemäß § 9 ZPO abzustellen, was einen Betrag von 1.571,83 Euro entspreche.

Zuletzt hat das Berufungsgericht klargestellt, dass ein Abschlag von 20% bei der Feststellungsklage der Mietminderung nicht vorzunehmen sei. Das Berufungsgericht hat unter Bezugnahme auf einen Beschluss des BGH vom 09.06.2015 (IX ZR 257/14) darauf hingewiesen, dass bei der negativen (leugnenden) Feststellungsklage wegen der rechtvernichtenden Wirkung des obsiegenden Urteils der Streitwert so hoch zu bewerten sei wie der Anspruch, dessen

sich der Gegner berühmt, also ohne Feststellungsabschlag.

2

Anforderungen an einen gemäß § 575 BGB wirksamen Zeitmietvertrag

Orientierungssätze zur Anmerkung:

1. Ob beabsichtigte bauliche Maßnahmen durch den Fortbestand des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden, ist eine Frage der Prüfung der Umstände des Einzelfalles.

2. Das eine für die beabsichtigten Arbeiten erforderliche Genehmigung noch nicht erteilt ist, steht der Wirksamkeit der Befristung nicht entgegen, wenn die Voraussetzungen ihrer Erteilung bestehen.

Anmerkung zu AG Berlin-Wedding, Urteil vom 23.06.2025, 18 C 4/25

von **Dirk Both**, RiOLG a.D.

A. Problemstellung

Das Wohnraummietrecht hat mit der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 das unbefristete Mietverhältnis zum Regelfall erhoben und den Zeitmietvertrag in die Rolle des Ausnahmefalles gedrängt. Der Zeitmietvertrag wird in der Wohnraummiete nur noch dann zugelassen, wenn die Voraussetzungen des § 575 BGB erfüllt sind. Dem Willen der Vertragsparteien entspricht dies nicht immer und so wurde schon bald versucht, dem durch einen beiderseitigen befristeten Kündigungsausschluss zu begegnen.

Problematisch wird der Umgang mit dem Zeitmietvertrag, wenn während des laufenden Mietverhältnisses das Grundstück veräußert wird. Ist die Befristung in ihrer Begründung auf einen Eigenbedarfsfall i.S.d. § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB gestützt worden, entfällt im Regelfall die Person des Bedürftigen. Auch der Befristungsgrund des § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BGB wird häufig mit dem Eigentümerwechsel verloren ge-