AnwaltsPraxis

Mietmängel von A-Z

Bearbeitet von
Von Ernst-Otto Bruckmann, RiAG a.D.

8. Auflage 2017. Buch. 463 S. Softcover
ISBN 978 3 8240 1513 9
Format (B x L): 16,9 x 24,1 cm
Gewicht: 782 g

Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Tabellen

Mietmängel von A–Z

8. Auflage 2017

von

RiAG a.D.
Ernst-Otto Bruckmann, Berlin

DeutscherAnwaltVerlag

Einführung

In dieser Darstellung sind Entscheidungen aller Gerichte (AGe, LGe, OLGe, KG, BGH, BVerfG) referiert, die in den Zeitschriften GE, ZMR, NZM und WuM in den Jahren 1998 bis 2016 veröffentlich worden sind (es sind auch Entscheidungen aus den Jahren davor (seit 1970) enthalten, diese Jahrgänge sind jedoch nicht vollständig ausgewertet), denen vornehmlich Störungen im Mietverhältnis zugrunde liegen, die durch den Zustand der vermieteten Räume und deren Umfeld verursacht worden sind. Es sind jedoch auch Entscheidungen aufgenommen, die sonstige Vertragsverletzungen darstellen (wie z.B. störende Nachbarn, Beleidigungen).

Es ist das Anliegen,
- sowohl den jeweiligen Sachverhalt als auch die die Entscheidung tragenden Argumente wiederzugeben, um ein Bild von dem entschiedenen Konflikt und der Ansicht des entscheidenden Gerichts zu geben und
- die Entscheidungen in dem Zusammenhang darzustellen, in dem der Leser sie vermutlich suchen wird.

Letzteres war naturgemäß nicht leicht zu leisten – um dem Leser die Suche darüber hinaus zu erleichtern, finden sich eine Fülle von Querverweisen.

Folgende Fragestellungen führen zum Ziel:
- Ort der Störung (z.B. Küche)
- Art der Störung (z.B. Baumaßnahmen)
- Urheber der Störung (z.B. Nachbarn)

Nicht alle hier wiedergegebene Urteile sind „richtig“, was allein schon daran zu erkennen ist, dass sie sich zuweilen widersprechen. Bei einigen sah der Verfasser sich genötigt, in kurzen Anmerkungen Kritik anzubringen (Lob hat er sich untersagt). Nicht alle Urteile werden bei den anderen Gerichten Beifall finden, weshalb keine Gewähr besteht, dass das hier Referierte vom angerufenen Gericht ebenso beurteilt werden wird.

Das gilt insbesondere für die Bestimmung der Höhe der Minderung. Deshalb erscheint es unnötig, die von den verschiedenen Gerichten für angemessen gehaltenen Prozentsätze in Tabellen wiederzugeben – es ist im Einzelfall das zuständige Gericht, das ausgehend von den Vorgaben der Parteien und von ihm akzeptierten Leitentscheidungen die für richtig gehaltene Minderung bestimmt. Auch hier existiert kein objektiver Maßstab, an dem sich die Entscheidung mit Sicherheit messen ließe.

Wenn sich Streitigkeiten nicht vermeiden lassen, sollten die Parteien mit Sorgfalt folgende Gesichtspunkte prüfen:
- Liegt (wirklich) ein Mangel oder eine Vertragsverletzung vor?
- Lassen sich die zugrunde liegenden Tatsachen im Einzelnen darlegen und beweisen?
- Stehen der Gegenseite Einwände zu?
- Wird die Gegenseite die den Einwänden zugrunde liegenden Tatsachen im Einzelnen darlegen und beweisen können?
- Wer muss was darlegen und beweisen?
- Sieht das Gesetz die in Anspruch genommenen Rechtsfolgen in dem vorliegenden Störungsfall vor? Ist der Gegenseite Gelegenheit gegeben worden, den Mangel zu beseitigen oder die Störung zu beenden?
- Sind die von dem Gesetz geforderten Ankündigungen und Aufforderungen erfolgt, den Mangel zu beheben oder Verletzungen zu unterlassen?
- Sind die geltend gemachten Ansprüche nicht verjährt?

Berlin, im April 2017 *Ernst Otto Bruckmann*

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	wie oben – die die Renovierungspflicht begründende Klausel des Mietvertrages kann unwirksam sein.	Wenn M die Verpflichtung anerkannt hat, ist ihm auch die Berufung auf die Unwirksamkeit der Abwälzung verwehrt.	KG (8 U 99/05) GE 2006, 1230
Anfänglicher Mangel	s. auch unter AGB		
- Absehbarkeit	s. auch unten (Erkennbarkeit) sowie unter Bauarbeiten in der Umgebung (Erkennbarkeit)		
- AGB, Beschränkung der Haftung	s. dort		
- altes/neues Recht	Das Mietverhältnis wurde vor dem 1.9.2001 begründet. M mietete in Kenntnis von Mängeln. Gleichwohl mindert er. Wegen der so aufgelaufenen Rückstände kündigt VM nach dem 1.9.2001.	Für die Frage, ob die Kündigung wirksam ist, kommt es auf das neue Recht (§ 543 BGB) an – für die Frage, ob M sich auf den Mangel und eine durch ihn ausgelöste Minderung berufen kann, jedoch auf das alte Recht (womit gem. § 539 BGB (a.F.) analog die Minderung ausgeschlossen war).	LG Berlin (64 S 406/01) GE 2002, 668
- Ausübung Option	s. unter Option		
- Bauarbeiten	s.a. unter Bauarbeiten in der Umgebung		
	Bei Abschluss des Mietvertrages wird auf dem Nachbargrundstück gebaut.	Minderung nicht gegeben, weil M den Zustand bei Abschluss des Mietvertrages kannte.	OLG München WuM 1993, 607, NJW-RR 1994, 654
	Im Haus wird bei Anmietung gebaut. Im Mietvertrag werden für die Dauer der Arbeiten Fristen genannt.	Minderung ist erst nach Ablauf der für die Durchführung der Arbeiten genannten Fristen zulässig.	LG Osnabrück, WuM 1986, 93
- Beseitigung des Mangels, Erfüllungsanspruch, Zurückbehaltungsrecht trotz ausgeschlossener Minderung	VM kündigt wegen Zahlungsrückstandes. M hat die Miete gemindert, obwohl er den Mangel bei Abschluss des Mietvertrages kannte.	Wenn M die Gewährleistungsansprüche etwa wegen Kenntnis des Mangels bei Abschluss des Mietvertrages verloren haben mag, so kann doch der Anspruch auf Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes als Erfüllungsanspruch bestehen. Ist er gegeben, so besteht – so lange, wie der Mangel nicht behoben wird – die Einrede des nicht erfüllten Vertrages bzw. ein Zurückbehaltungsrecht. Das wiederum schließt aus, dass M mit der Zahlung der Miete in Verzug gerät. Dann ist die Kündigung wegen Zahlungsverzuges unwirksam.	BGH (XII ZR 139/05) GE 2007, 840, ZMR 2007, 605, NZM 2007, 484
	M1 bezieht die Wohnung in Kenntnis des Umstandes, dass der Balkon der darüber gelegenen Wohnung von M2 üppig bepflanzt worden ist. Er verlangt von VM, dass er M2 dazu bringt, die Bepflanzung zu entfernen.	VM ist dazu verpflichtet – die Kenntnis des Mangels und seine Geringfügigkeit hindern M1 zwar gem. § 536 Abs. 1 S. 3 und § 536b BGB daran, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen – der Beseitigungsanspruch gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB besteht jedoch in vollem Umfang.	LG Berlin (67 S 127/02) GE 2003, 188

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
- Besichtigung unterlassen	M mietet Gewerberäume, die im Mietvertrag als instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden. Er hat es unterlassen, die Räume zu besichtigen und sich verpflichtet, diese instand zu setzen.	Damit sind alle Ansprüche auf Instandsetzung durch VM abbedungen. M kann sich nicht darauf berufen, den Umfang der Mängel nicht gekannt zu haben. M ist weiter an die Zusage gebunden, die gemieteten Räume instand zu setzen.	KG (12 U 4939/99) GE 2000, 1620.
	M mietet die Wohnung, obwohl die Fenster in schlechtem Zustand sind, der offensichtlich ist und dazu führt, dass Zug auftritt und Regenwasser eindringt. M hat die Wohnung wohl nicht besichtigt. Drei Monate nach Einzug beruft er sich auf die Mängel.	Es ist davon auszugehen, dass die Mängel bei Bezug vorhanden waren, weil der gegebene Zustand schon seit längerer Zeit bestanden haben muss. Dieser war so offensichtlich, dass M ihn hätte bemerken müssen, wenn er nur besichtigt hätte (oder sie bemerkt hat, als er besichtigte). Daher kann M sich auf die Mängel nicht berufen, § 536b BGB.	LG Berlin (63 S 338/10) GE 2011, 887
	M bezieht die Wohnung, ohne sie besichtigt zu haben. Mängel waren offenkundig.	Minderung ausgeschlossen, soweit Mängel bei Besichtigung aufgefallen wären.	LG Berlin GE 1996, 471
- Beweislast	Die Parteien streiten darum, ob M den Mangel bei Abschluss des Vertrages gekannt hat.	VM muss Kenntnis des M beweisen.	OLG Celle WuM 1985, 9, LG Göttingen WuM 1986, 308, LG Kiel WuM 1982, 187
	Man streitet darum, ob die nach zehnmonatiger Nutzung vorhandenen Mängel bereits bei Übergabe an M vorhanden waren. VM beruft sich darauf, dass die AGB des Mietvertrages die Klausel enthalten, dass die Wohnung bei Übergabe einwandfrei war.	Diese Klausel ist unwirksam. VM muss darlegen und beweisen, dass die Räume bei Übergabe an M einwandfrei waren.	LG Freiburg (9 S 37/07) WuM 2008, 334
	VM verlangt Ersatz wegen Beschädigung der Mietsache, M behauptet, der Schaden sei bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden gewesen.	VM muss beweisen, dass Schaden bei Beginn nicht vorhanden war.	AG Rosenheim WuM 1996, 583
- Bodenbelag, Anspruch auf Erneuerung	Bereits bei Vermietung ist der Bodenbelag mangelhaft.	M hat keinen Anspruch auf dessen Erneuerung, wenn die Parteien insoweit nichts vereinbart haben.	AG Wetzlar (38 C 736/08) ZMR 2009, 543
- Bruchbude	M mietet eine Bruchbude (Dach undicht, Feuchtigkeit).	M darf nicht mindern.	LG Stendal WuM 1994, 525
- Eignung	M kennt Lage und Zuschnitt der Räume und mietet sie.	Keine Minderung, wenn die Räume für die geplante Nutzung ungeeignet sind.	KG (8 U 8614/98) KGR Berlin 2001, 77
- Einbruchsgefahr	M betreibt in den Räumen einen Handel mit hochwertigen Lautsprechern usw. In die Räume wird eingebrochen und Gegenstände werden entwendet. M verlangt deshalb Schadensersatz gem. § 536a Abs. 1 BGB wegen eines anfänglichen Mangels. Diesen sieht er darin, dass – von innen nicht sichtbar – eine Fensteröffnung zuge-	M steht der geltend gemachte Schadensersatzanspruch zu. Die Räume weisen einen anfänglich vorhandenen Mangel auf; denn die Vermauerung lud zum Einbruch ein, weil sie leicht aufzubrechen war. M hat eine Anzeigepflicht nicht verletzt; denn es ist davon auszugehen, dass er den Mangel nicht kannte und keine Nachforschungen	BGH (XII ZR 34/04) GE 2006, 967, ZMR 2006, 678, NZM 2006, 626

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	mauert worden ist, indem lediglich die Öffnung verschlossen wurde, ohne einen Verbund mit dem umgebenden Mauerwerk herzustellen. VM meint, M hätte diesen Mangel bemerken und melden müssen.	an der Rückseite des Gebäudes vornehmen musste. (Außerdem dürfte VM den Mangel gekannt haben, so dass eine Anzeige auch deshalb nicht erforderlich war.)	
- Erkennbarkeit	s. auch oben unter Besichtigung unterlassen sowie Beweislast sowie unter Bauarbeiten in der Umgebung		
	M mietet eine Lagerhalle, um dort ein Berufsfortbildungswerk zu betreiben. Die Halle weist Schaufenster auf, die nicht geöffnet werden können. Bei den Vertragsverhandlungen wird die Frage erörtert, dass diese Fenster nicht beschattet werden können. Später stellt sich heraus, dass es in den Räumen hinter den Scheiben so heiß wird, dass der Ausbildungsbetrieb dort nicht zulässig ist. M kündigt fristlos.	Die Kündigung ist unwirksam, weil M den Mangel bei Vertragsschluss kannte. M hatte sich darauf berufen, dass VM die Behebung des Mangels zugesagt habe. Diesen Vortrag hielt das Gericht für unerheblich, da nicht substantiiert.	OLG Düsseldorf (I-24 U 112/05) ZMR 2006, 518
	M mietet Gewerberaum. Die Fensterrahmen sind mit Acryllack überschmiert. Das Holz darunter ist verrottet.	M darf sich nicht auf Minderung berufen, weil er hätte erkennen müssen, dass der Lack defektes Holz verbergen sollte.	LG Berlin (63 S 153/06) GE 2007, 55
	M beruft sich darauf, einen bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen Mangel nicht erkannt zu haben.	Die Berufung auf die Minderung ist verwirkt, wenn M den Mangel kannte oder hätte erkennen können – auch grob fahrlässige Unkenntnis lässt die Minderung entfallen.	LG Berlin (64 S 406/01) GE 2002, 668
	M bewohnt ein altes Haus, das sich in schlechtem Zustand befindet. Es ereignet sich ein Rohrbruch und die Wohnung des M wird überflutet. M verlangt Schadensersatz und VM wendet ein, M habe den Zustand des Hauses gekannt und deshalb mit derartigen Schäden rechnen müssen, so dass ein Anspruch entfiele.	Anspruch ist gegeben, weil derartiger Mangel bzw. die Möglichkeit seines Eintritts nicht bekannt war.	LG Berlin (64 S 162/00) GE 2001, 140
	Die preiswerte, eher schlichte Altbauwohnung weist alte, aber gerade noch taugliche Fenster auf, und ihr Zustand entspricht gerade noch den normalen Anforderungen.	Minderung nicht berechtigt, weil die Wohnung so gemietet wurde und die Miete dem Zustand entspricht.	LG Hannover WuM 1994, 463
- Fertigstellungsbescheinigung	M mietet die noch unfertigen Räume. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete soll laut Vertrag mit der Ausstellung einer Fertigstellungsbescheinigung durch VM beginnen. M bezieht die Räume und die Parteien fertigen dabei ein Protokoll an, in dem eine Reihe von Mängeln aufgeführt sind, die VM noch beheben soll.	Dieses Protokoll ersetzt die vereinbarte Bescheinigung nicht, so dass M noch nicht verpflichtet ist, die Miete zu zahlen.	OLG München (32 U 3524/15) ZMR 2016, 111
- Feuchtigkeit	Die Wohnung ist bei Vermietung bereits feucht. M hält es dort eine Zeitlang aus und kündigt dann fristlos. M hat VM mehrfach über den Zustand informiert.	Minderung um 40 % gerechtfertigt. M darf mindern, obwohl er den Zustand gekannt hat, weil VM sich um die Wohnung nicht gekümmert hat.	LG Saarbrücken WuM 1982, 187

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	M behauptet, der Zustand der Wohnung gefährde seine Gesundheit.		
	Die Räume sind feucht. M weiß das und lagert dennoch empfindliche Sachen ein. Diese werden durch Schimmel beschädigt. M verlangt Schadensersatz.	Kein Anspruch – der Mangel war bekannt und die sich intensivierende Feuchtigkeit stellt keinen anfänglichen Mangel dar (für den VM auch ohne Verschulden haften würde).	LG Hamburg WuM 1999, 512
- Genehmigung fehlt	M mietet Räume zur gewerblichen Nutzung, obwohl er weiß, dass die dafür erforderliche Genehmigung nicht vorliegt.	Berufung auf den Mangel nicht zulässig, M darf deshalb auch nicht kündigen, hat aber Anspruch auf Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes und kann sich auf Zurückbehaltungsrecht berufen. (Fragwürdig – die Kenntnis des M ist auch insoweit erheblich.)	OLG Celle (2 U 219/99)
- Haftungsausschluss	s. auch unter AGB		
	Gewerbe. Das Haus weist Mängel auf, M muss sich deshalb andere Räume suchen. Er nimmt VM auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. Im Formularmietvertrag ist bestimmt, dass M weder mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht oder Schadensersatz geltend machen kann, wenn ein Mangel auftritt, der durch höhere Gewalt oder andere Umstände verursacht wird, die VM nicht zu vertreten hat.	VM schuldet Ersatz und Kostenerstattung. Die Klausel des Mietvertrages ist einschränkend dahin auszulegen, dass VM für anfänglich vorhandene Mängel doch haftet.	OLG Karlsruhe (1 U 214/05), ZMR 2009, 33
	Das Haus ist feucht und wird deshalb unbewohnbar. VM hatte im Mietvertrag die Haftung für anfänglich vorhandene Mängel ausgeschlossen.	M hat keinen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz.	LG Mannheim ZMR 1990, 220
- Hoffnung auf Besserung	M mietet in Kenntnis des Feuchtigkeitsschadens. Er hofft, die Feuchtigkeit beseitigen zu können.	M hat keine Gewährleistungsansprüche.	LG Düsseldorf WuM 1992, 368
	Stockflecke. M mietet dennoch. Er meint irrig, der Mangel ließe sich durch Renovieren beheben.	M darf mindern (25 %).	LG Köln WuM 1990, 387
- Kenntnis	s. oben unter Besichtigung unterlassen sowie Erkennbarkeit		
- Konstruktionsfehler, Dachterrasse, Überdachung	Zur Wohnung gehört eine Dachterrasse. Diese ist teilweise überdacht. Dabei fehlt eine Regenrinne, so dass Regen, Schnee und Kondenswasser von diesem Dach auf die Terrasse gelangt.	Kein Mangel, da die Wohnung in diesem Zustand gemietet worden ist.	AG Hamburg-Altona (43 BC 37/10) ZMR 2011, 292
- Konstruktionsfehler, Fenster	Das in Kippstellung befindliche Fenster fällt aus dem Rahmen und verletzt M schwer. Ursache dafür war ein Konstruktionsfehler der Fensterbeschläge.	Es liegt ein anfänglicher Mangel vor, weil der Konstruktionsfehler von vornherein gegeben und nur offen war, wann er sich auswirken würde. Anders wäre es, wenn Verschleiß Ursache gewesen wäre; denn dann wären die Fenster ursprünglich in Ordnung	BGH (XII ZR 189/08) GE 2010, 1193, NZM 2010, 668, ZMR 2011, 360

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
		gewesen und ein Mangel wäre erst später aufgetreten. Deshalb haftet VM gem. § 538 Abs. 1 BGB (a.F.).	
- Kündigung	M kündigt gem. § 542 (a.F.) BGB, weil die Wohnung mangelhaft sei.	Jeder Mangel rechtfertigt die Kündigung gem. § 542 (a.F.) BGB. Diese Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn M sich auf ein Recht, sich auf die Gewährleistungsansprüche zu berufen, gem. § 539 (a.F.) BGB nicht mehr berufen darf (so nunmehr § 543 Abs. 4 BGB ausdrücklich).	LG Berlin (64 S 288/98) GE 1999, 573, ZMR 1999, 399
- Lärm	s. dort		
- Nachbarn stören, Lokale, Gaststätten	M mietet in Kenntnis der im Haus befindlichen Gaststätte.	M darf wegen des von der Gaststätte ausgehenden Lärms nicht mindern.	AG Bonn WuM 1990, 497
	Im Haus befindet sich eine Gaststätte, was im Mietvertrag vermerkt ist. Dort zieht ein neuer Wirt ein und nun beginnt Belästigung durch Lärm und Musik bis in die Morgenstunden. M mindert nun um 50 %.	Minderung um 50 % berechtigt. Der Verzicht auf die Minderung bezog sich nur auf den damaligen Grad der Beeinträchtigung und wird durch die Veränderung der Umstände hinfällig. Ein genereller Verzicht auf die Minderung liegt nicht vor.	AG Schöneberg MM 1995, 28
	Im Haus befindet sich eine Gaststätte. Im Mietvertrag wird darauf und die üblichen Belästigungen Bezug genommen. In der Gaststätte wird nachts laut musiziert.	Wegen der Lärmbelästigung eine Minderung um 20 %.	AG Köln WuM 1990, 291
	Die Wohnung befindet sich über einer Gaststätte. Im Mietvertrag heißt es, dass die Miete im Hinblick auf den Lärm der daruntergelegenen Gaststätte festgesetzt werde. M fühlt sich durch das Rücken der Stühle gestört und mindert nach Ablauf eines Jahres um 25 %.	Minderung um 10 % ist berechtigt, keine Verwirkung.	AG Braunschweig WuM 1990, 148
- Neubau unfertig	M zieht in einen Neubau. Der Bau ist noch mangelhaft. VM beseitigt die Mängel nicht mit der gebotenen Eile.	Minderung trotz Kenntnis der Mängel bei Einzug berechtigt.	LG Mannheim MDR 1974, 756
- Option, Ausübung	s. unter Option		
- Renovierungsbedürftigkeit	Bei Anmietung sind Räume renovierungsbedürftig und Fenster und Türen schließen schlecht (Zug). M verzichtet auf alle Ansprüche. Später verlangt er, dass VM Mängel beseitigt.	Keine Ansprüche des M.	LG Düsseldorf DWW 1991, 284
	M übernimmt die renovierungsbedürftige Wohnung.	Kein Anspruch auf Renovierung.	LG Berlin GE 1991, 523
- Verschlissener Teppichboden	M mietet die Wohnung, in der sich ein uralter Teppichboden befindet. Nach längerer Mietzeit verlangt er dessen Erneuerung. Man streitet, ob M bei Vertragsschluss ausdrücklich gewünscht hat, dass der	Kein Anspruch auf Erneuerung, weil M die Wohnung mit dem bereits verbrauchten Boden als vertragsgemäß gemietet hat und nun keinen Anspruch auf Verbesserung hat.	LG Köln (1 S 122/04) WuM 2005, 240 – siehe auch AG

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
Flächenabweichung	Prüfschema: ■ Was ist vereinbart (s. unter Angabe)? ■ Was ist vorhanden(s. unter Berechnung)? ■ Welche Sonderfaktoren haben Einfluss (z.B. schräge Wände, Terrassen)		
- Abweichung (mehr als 10 %)	Im Mietvertrag ist die Fläche mit ca. 96 m^2 angegeben, in Wirklichkeit beträgt sie 85,91 m^2. M verlangt einen Teil der Miete zurück.	Der BGH nimmt an, dass eine Abweichung von mehr als 10 % als Mangel anzusehen ist, der zur Minderung der Miete führt. Dabei ist unerheblich, dass im Mietvertrag von ca. 96 m^2 die Rede ist.	BGH (VIII ZR 133/03) GE 2004, 683, NZM 2004, 456, WuM 2004, 268
- Abweichung (weniger als 10 %)	Die Wohnfläche liegt um 6,2 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche.	Dann ist die Miete nicht gemindert – anderes gilt nur, wenn die Nutzbarkeit der Räume darunter leidet, dass sie kleiner sind als angegeben. Den Entscheidungen des BGH ist lediglich zu entnehmen, dass bei einer Differenz von 10 % und mehr eine konkrete Beeinträchtigung nicht erforderlich ist, um eine Minderung anzunehmen. Bei einer geringeren Differenz ist die Miete jedoch nur dann gemindert, wenn der Gebrauchswert herabgesetzt ist (und dieser dürfte normalerweise bei Vertragsschluss bekannt und die Minderung deshalb ausgeschlossen sein).	KG (8 U 81/05) GE 2005, 1125, WuM 2005, 713, NZM 2005, 865, ZMR 2005, 950 – ähnlich LG Berlin (63 S 507/04) GE 2005, 993, LG BERLIN (65 S 524/13) GE 2013, 1008
	Die Fläche der Wohnung ist um 7 % kleiner als im Mietvertrag angegeben.	Kein Mangel.	LG Berlin (64 S 443/01) NZM 2003, 278
- AGB	s. unter AGB		
- Altenheim	M verlangt Rückzahlung überzahlter Miete, weil die Fläche der gemieteten und von ihm allein genutzten Räume unter der vertraglich zugesagten liegt.	Kein Anspruch auf Rückzahlung, weil auch die Flächen zu berücksichtigen sind, die M mitbenutzen kann (fragwürdig, wenn im Mietvertrag die M allein zugewiesene Fläche unrichtig benannt worden ist).	AG Hamburg-Blankenese (508 C 230/05) ZMR 2006, 782
- Angabe in Annonce bzw. Maklerangebot	In der Zeitungsanzeige des Maklers wird die Fläche mit rund 76 m^2 angegeben, in Wirklichkeit beträgt sie 59 m^2. Vor Abschluss des Vertrages hat VM eine Wohnflächenberechnung übersandt, in der die Fläche ebenfalls mit ca. 76 m^2 angegeben ist. Im Mietvertrag findet sich keine Rubrik, in der die Fläche eingetragen werden könnte – und demzufolge keine Angaben zur Fläche.	Die Parteien haben sich konkludent über die Fläche geeinigt. Das ergibt sich aus der Vorgeschichte. Deshalb spielt es keine Rolle, dass der Mietvertrag keine Angaben zur Fläche enthielt – zumal dieser keinen Raum für Angaben hierzu ließ, so dass es fern liegt, aus deren Fehlen auf einen Willen der Parteien zu schließen, diese Frage offen zu lassen.	BGH (VIII ZR 256/09) GE 2010, 1047, WuM 2010, 480, NZM 2010, 614, ZMR 2010, 938
	In einem Inserat bzw. dem Exposé eines Maklers findet sich eine Angabe zur Fläche, nicht aber im Mietvertrag.	M kann aus der Unterschreitung der genannten Fläche keine Gewährleistungsansprüche ableiten.	LG München (31 S 23070/14) ZMR 2016, 375
		Die Angaben eines Maklers können VM nicht zugerechnet werden, so dass eine Abweichung keinen Mangel darstellt.	AG München (424 C 10773/13) ZMR 2014, 552

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
- Angabe in Annonce: Doppelhaushälfte, ca.-Angabe	VM bietet das Haus in einer Annonce an und nennt dort eine Fläche von ca. 78 m². M meint, die Fläche betrage nur 62 m².	Eine vertragliche Abrede liegt nicht vor, so dass keine Abweichung vom Vereinbarten gegeben ist. Außerdem kann man darüber streiten, wie die Fläche unter den Dachschrägen berechnet werden soll. Keine Minderung.	AG Menden (4 C 444/05) WuM 2006, 248
- Angabe in Annonce und Betriebskostenabrechnung	In der Zeitungsanzeige gibt VM die Fläche mit ca. 80 m² an. In den Abrechnungen geht er von 75 m² aus. Die Fläche macht 67,66 m² aus zuzüglich einer Terrasse von 8 m². M meint, die Fläche sei mit 80 m² vereinbart. Im Mietvertrag heißt es lediglich, die Wohnung werde übernommen wie besichtigt.	Eine Vereinbarung liegt nicht vor – die Angaben in Anzeige und Abrechnungen ersetzen eine Abrede nicht.	AG Nienburg (6 C 637/07) WuM 2009, 584 – ebenso AG Frankfurt/M (33 C 582/06) WuM 2007, 315 (für Inserat)
- Angabe in Bescheinigung für Wohngeldstelle	VM gibt in einer Bescheinigung für die Wohngeldstelle an, die Wohnung weise eine Fläche X auf. Dieser Betrag liegt um mehr als 10 % über der wirklich vorhandenen Fläche.	Diese Angabe hat keine vertragliche Bindungswirkung. Aus ihr kann M keine Rechte ableiten.	LG Dortmund (1 S 96/06) WuM 2007, 503, AG Dortmund (25 C 3145/05) NZM 2007, 836
- Angabe in Betriebskostenabrechnung	Im Vertrag finden sich keine Angaben über die Fläche der Dachgeschosswohnung. In einer Abrechnung über die Nebenkosten hat VM die Fläche mit 49 m² bezeichnet (es wird nicht deutlich, wann und in welchem Zusammenhang M davon Kenntnis erhalten hat).	Die Einigung über die Fläche kann auch stillschweigend erfolgen – hier ist dies geschehen, weil die Angabe in der Abrechnung bei M die Erwartung nähren musste, dass die Fläche 49 ausmacht.	LG Osnabrück (12 T 800/08) WuM 2010, 416
- Angaben im Mieterhöhungsverlangen	VM macht im Mieterhöhungsverlangen falsche Angaben zur Wohnfläche (190 statt 170 m²).	Angaben im Mieterhöhungsverlangen stellen keine Zusicherung dar. Kein Mangel der Wohnung.	HansOLG GE 2000, 743, NZM 2000, 654, WuM 2000, 348, NJW-RR 2000, 1321, ZMR 2000, 609 (siehe auch folgende)
	Altbau – VM und M einigen sich auf Mieterhöhung und gehen von bestimmter Wohlfläche aus, die aber über 10 % unterschritten wird.	Die Mieterhöhung muss den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden und VM einen Teil der gezahlten Miete proportional zurückzahlen, obwohl kein Mangel vorliegt.	LG Hamburg NZM 2000, 1221, GE 2000, 1688, WuM 2001, 20, ZMR 2001, 191
- Angabe im Mietvertrag	Im Mietvertrag heißt es, die Fläche betrage ca. 54,78 m². Diese Angabe solle wegen möglicher Messfehler nicht der Festlegung des Mietgegenstandes dienen – der räumliche Umfang der Wohnung solle sich stattdessen aus der Zahl der Zimmer ergeben. M meint, die Fläche mache lediglich 41,63 m² aus und er sei deshalb zur Minderung der Miete berechtigt.	Ein Mangel ist nicht gegeben, die Miete nicht gemindert; denn der Vertrag ist dahin zu verstehen, dass die Flächenangabe gerade keine Verbindlichkeit haben sollte.	BGH (VIII ZR 306/09) WuM 2011, 11, GE 2011, 49, NZM 2011, 70, ZMR 2011, 205
	Offenbar ein Neubau, der vor Fertigstellung vermietet wird. Die Parteien bestimmen,	Die vereinbarte Fläche ist der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen, weil die	KG (8 U 125/05) GE 2006, 845,

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	dass die Fläche ca. 105 m² ausmacht, dass die später zu ermittelnde Fläche maßgebend sein soll, es aber bei der vereinbarten Fläche und Miete bleiben soll, wenn die wirkliche Fläche lediglich um 5 % von der vereinbarten abweichen sollte.	Abrede der Parteien verbindlich ist und die Fläche um weniger als 5 % abweicht.	ZMR 2006, 284, WuM 2006, 35, NZM 2006, 296
	Zweifamilienhaus. Mietvertrag aus dem Jahr 1997. Später werden weitere Räume einbezogen und die Fläche mit ca. . . . angegeben. Dabei sind die Grundflächen gemeint – unabhängig davon, wie die Räume beschaffen sind (Nebenräume, schräge Wände).	Dem Umstand, dass die Räume aufgrund der nach Abschluss des Vertrages eingeführten Regeln nicht in vollem Umfang als Wohnräume gelten bzw. die Wohnflächen differenziert zu ermitteln sind, folgt hier nichts: es ist davon auszugehen, dass die Parteien mit der Angabe der Fläche lediglich die vermieteten Räume bezeichnen wollten und die Fläche einfach nach dem Maßstab Länge x Breite bezeichnen wollten. Deshalb kein Mangel, keine Minderung.	LG Saarbrücken (10 S 160/14) NZM 2015, 692
	Eine Doppelhaushälfte ist vermietet. Sie weist ein EG und ein OG auf – wobei das OG erst später in einen bewohnbaren Zustand versetzt worden zu sein scheint. Im Vertrag ist als Fläche nur die des EG genannt. VM will bei Ermittlung der ortsüblichen Miete auch die Fläche im OG berücksichtigen.	Diese Fläche kann nicht berücksichtigt werden; denn VM hat ausdrücklich nur die Fläche des EG in den Mietvertrag aufgenommen, so dass auch nur diese für die Ermittlung der Miete maßgebend sein kann. Anders wäre es, wenn VM einem Kalkulationsirrtum unterlegen wäre oder eine Störung der Geschäftsgrundlage vorläge, weil VM sich über die Maße geirrt hätte – VM hat sich aber nicht geirrt, sondern bewusst allein das EG als vermietete Fläche benannt.	LG Berlin (63 S 298/12) ZMR 2014, 37
		Unterschreitet die wirkliche die vereinbarte Fläche, so liegt ein Mangel auch dann vor, wenn die vereinbarte Fläche als „etwa“ oder „ca.“ gekennzeichnet war.	LG Berlin (63 S 126/04) GE 2004, 1592, WuM 2005, 454,
	Im Mietvertrag heißt es, dass die Mietfläche ca. 135 m² betrage. Die Wohnung weist eine Fläche von rund 120 m² auf. Zu ihr gehört ein Balkon und ein Keller, der ausdrücklich als Teil der vermieteten Fläche genannt ist. M geht davon aus, dass allein die Wohnfläche maßgeblich ist, diese mehr als 10 % unter der vereinbarten Fläche liegt und VM die Miete deshalb teilweise rückerstatten muss.	Die Frage, wie die Fläche zu berechnen ist und welche Räume dabei zu berücksichtigen sind, wird vornehmlich durch die Regelungen im Mietvertrag beantwortet. Hier ist nicht von Wohnfläche die Rede und der Keller erwähnt, so dass dessen Fläche mitgezählt werden muss. Daher kein Anspruch auf Rückzahlung von Miete.	AG Tempelhof-Kreuzberg (6 C 123/08) GE 2008, 1267
	Im Vertrag ist eine Fläche genannt.	Diese ist dann vereinbart.	AG Dortmund (425 c 7773/12) ZMR 2014, 370
- Angabe im Mietvertrag: DIN	Im Mietvertrag heißt es, die Fläche betrage 176 m² nach DIN 277. Berechnet man entsprechend den Vorgaben der Wohnflächenverordnung, ergibt sich eine Fläche von 130 m².	Die Vereinbarung über die Fläche ist wirksam und deshalb ist keine Differenz zwischen der vereinbarten und der vorhandenen Fläche gegeben.	LG Berlin (65 S 94/12) GE 2012, 1318

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
- Angabe im Mietvertrag: divergierende Angaben	Zur Wohnung gehört ein Hobbyraum. Im Mietvertrag heißt es, die Wohnfläche betrage 83 m², die beheizte Fläche 103 m². Es wird streitig, wonach die ortsübliche Miete berechnet werden soll.	Hierfür ist die im Vertrag genannte Fläche maßgebend, also 83 m². Daran muss VM sich festhalten lassen. Die Parteien stritten weiter darum, ob sie sich später auf eine andere Fläche als die maßgebliche geeinigt haben. Das Gericht nimmt an, dies sei nicht geschehen.	LG Berlin (67 S 117/13) GE 2014, 124
	M unterschreibt den Mietvertrag, in dem die Wohnfläche mit 74 m² angegeben ist. VM ändert den Text in Wohn-/Nutzfläche und übersendet M diesen Text. M rührt sich nicht. Später wird streitig, ob M die Miete mindern kann, weil die Wohnfläche geringer ist als im Text angegeben.	Eine Vereinbarung über die Fläche ist nicht erfolgt, weil M den geänderten Text nicht ausdrücklich akzeptiert hat. Damit ist keine Einigung über die Fläche erzielt worden (der Mietvertrag im Übrigen aber wirksam). Deshalb kann M sich nicht auf eine Abweichung von dem im Vertrag Genannten berufen.	LG Berlin (65 S 338/05) GE 2006, 973
	Es existieren zwei Verträge mit unterschiedlichen Angaben zur Wohnfläche.	Diverse Annahmen – u.a. der Umstand, dass in einem anderen Verfahren die Wohnfläche X von beiden Parteien zugrunde gelegt wurde, sprechen dafür, dass diese Angabe richtig ist.	AG Köln (221 C 365/12) ZMR 2013, 816
- Angabe im Mietvertrag: „Größe“		Die Angabe im Mietvertrag, die Größe der Wohnung betrage ..., ist als Bezeichnung der Wohnfläche anzusehen.	LG Berlin (63 S 121/09) GE 2010, 549
- Angaben im Mietvertrag: keine	Im Mietvertrag ist keine Angabe über die Fläche der Räume enthalten.	Dann kommt eine Minderung wegen Unterschreitung einer Fläche nicht in Betracht.	AG Schöneberg (102 C 242/99) GE 2005, 491
- Angabe im Mietvertrag. Kenntnis der Abweichung	Ein kleines Einfamilienhaus mit schrägen Wänden im OG ist vermietet. Im Mietvertrag ist die Fläche mit ca. 200 m² angegeben – in Wirklichkeit beträgt diese nach DIN 113 m².	Ein Mangel liegt nicht vor, weil die Parteien offenbar darüber einig waren, dass die im Mietvertrag genannte Fläche nicht zutreffen konnte.	LG Kiel (8 S 70/07) ZMR 2009, 209
	M nutzt die Räume bereits seit längerer Zeit. Schließlich einigen sich die Parteien auf einen Mietvertrag. Darin wird die vermietete Fläche mit 50 m² angegeben, in Wirklichkeit beträgt diese 21 m².	Ein Mangel liegt nicht vor, weil M wissen (musste), dass die im Vertrag genannte Fläche nicht wirklich vorhanden ist. Daran ändert der Umstand nichts, dass VM die Fläche in einer Bescheinigung mit 48 m² angegeben hat.	AG Bad Segeberg 17 C 268/13, ZMR 2015, 557
- Angabe im Mietvertrag „Mietraumfläche“, Dachgeschoss, schräge Wände	Wohnung im DG. Die „Mietraumfläche“ macht – wie im Mietvertrag angegeben (ca.) 61,5 m² aus. Berücksichtigt man die Dachschrägen, ergibt sich gem. §§ 42-(4) II. BV eine Fläche von 54,27 m². Das LG hatte angenommen: Die Wohnung sei nicht mangelhaft, M könne Rückzahlung von Miete nicht verlangen; denn der Vertrag sei wegen Verwendung des unüblichen Begriffs „Mietraumfläche“ dahin auszulegen, dass die Grundfläche gemeint war.	Dem folgt der BGH nicht: Der Begriff Mietraumfläche war Teil eines verbreiteten Mietvertragsformulars. Somit als Teil von AGB ist der Begriff so auszulegen, wie dies ein unbefangener und redlicher Leser tun würde. Es ist nicht anzunehmen, dass ein solcher Leser unter Mietraumfläche die Grundfläche verstehen würde. Weil keine eindeutige Auslegung möglich ist, ist gem. § 305c Abs. 2 BGB die für den Verwender ungünstige Auslegung zu wählen – und das bedeutet, dass der Begriff mit Wohnfläche gleichzusetzen ist. Somit ist die Abweichung zwischen vertraglich genannter	BGH (VIII ZR 244/08) GE 2010, 119, WuM 2010, 27, NZM 2010, 80 – vorangegangen LG Krefeld (2 S 22/08) WuM 2008, 593, NZM 2008, 800, ZMR 2009, 41

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
		und der realen Fläche relevant und stützt den Anspruch auf Rückzahlung von Miete.	
	Wohnung im DG mit schrägen Wänden. Im Mietvertrag ist die „Wohn-/Hobbyfläche“ mit 81,89 m² angegeben. Zudem ist bestimmt, dass bei Abweichungen von dieser Fläche keine Ansprüche begründet sein sollen. M will mindern, weil die Wohnfläche nur 66,69 m² ausmacht, wenn man sie gem. den öffentlichen Vorschriften ermittelt.	Eine Minderung ist nicht gegeben, weil die Parteien die Wohnfläche im Vertrag benannt haben und dort ein Verzicht auf alle Rechte beider Parteien bei Abweichungen normiert ist.	LG Berlin (63 S 267/05) GE 2007, 449
- Angaben im Mietvertrag, Nachtrag zum Mietvertrag	Der Mietvertrag enthält keine Angabe zur Fläche des Reihenhauses. In einem Nachtrag heißt es lediglich, die Miete mache 13,67 DM/m² aus. Rechnet man von dieser Angabe auf die Gesamtfläche um, so ergibt sich ein Betrag, der um 19 % über der wirklichen Fläche liegt. Die Parteien streiten darüber, welchen Sinn die Angabe zur Miete in dem Nachtrag hatte.	Die Miete ist wegen der oben dargestellten Differenz nicht gemindert, das Haus nicht mangelhaft; denn der Mietvertrag enthält zur Fläche keine Angaben, so dass VM keine diesbezüglichen Zusicherungen gemacht hat. Eine solche liegt nur vor, wenn erkennbar ist, dass VM für die Richtigkeit der Angaben zur Grundfläche einstehen will. Diese läge auch dann nicht vor, wenn eine Angabe zur Fläche im Mietvertrag enthalten wäre (letztere Annahme dürfte der h.M. widersprechen – s.o.).	LG Gießen (1 S 243/03) ZMR 2004, 114, WuM 2004, 89
- Angaben im Mietvertrag, Nebenflächen	In den AGB des Vertrages ist bestimmt, dass Loggien, Balkone und Terrassen zu 50 % ihrer Fläche als Wohnfläche gelten.	Diese Bestimmung ist wirksam.	AG Bergisch Gladbach (60 C 26/14) ZMR 2015, 381
- Berechnungsmethoden	Man streitet darüber, ob die mitvermietete Dachterrasse zur Hälfte oder zu einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet werden darf. Dies ist für die Entscheidung der Frage maßgeblich, ob die Wohnung wegen Unterschreitung der vereinbarten Fläche einen Mangel aufweist. Der Mietvertrag stammt aus dem Jahr 2003, die Wohnung ist nicht preisgebunden.	Für die Frage, wie die Fläche zu berechnen ist, sind zunächst die vertragliche Abrede, sodann die ortsübliche Bewertung (beide waren im konkreten Fall nicht vorhanden bzw. streitig) und zuletzt die gesetzlichen Regelungen – hier die Vorgaben des § 44 Abs. 2 II. BVO (auch bei nicht preisgebundenen Wohnungen) – maßgeblich. Dies gilt auch bei Beurteilung der Frage, ob die Wohnung wegen Flächenabweichung mangelhaft ist oder nicht. Danach ist die Fläche von Balkonen, Loggien und Dachgärten sowie gedeckten Freisitzen unabhängig von ihrer Lage, Ausrichtung und Nutzbarkeit zur Hälfte anzurechnen.	BGH (VIII ZR 86/08) GE 2009, 773, WuM 2009, 344, BGH (VIII ZR 164/08) WuM 2009, 733, GE 2010, 54, NZM 2010, 36
		Wenn davon auszugehen ist, dass die Parteien sich stillschweigend auf eine Berechnung gem. §§ 42 bis 44 II. BVO geeinigt haben, ist DIN 283 nicht anwendbar.	BGH (VIII ZR 231/06) GE 2007, 1047, ZMR 2007, 764, WuM 2007, 441, NZM 2007, 595 – siehe auch BGH (VIII ZR 275/08) GE 2009, 1425, WuM 2009, 661,

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
			NZM 2009, 814, ZMR 2010, 101
	Das AG stützt seine Annahme, die vorhandene Fläche entspreche der vertraglich vereinbarten, auf ein Gutachten, das sich wiederum auf DIN 283 bezieht. M meint, es müsse die Fläche gem. der II. BVO bzw. der WohnflächenVO ermittelt werden.	Dem ist nicht zu folgen. Es ist zu unterstellen, dass die Parteien sich mit der Flächenangabe im Vertrag auf die ortsübliche Ermittlung der Flächen bezogen haben – und nicht auf die insoweit bestehenden gesetzlichen Vorgaben. Außerdem hat M nicht schlüssig dargetan, dass die Fläche nach diesen Vorgaben anders ermittelt worden wäre.	LG München I (14 S 5926/05) WuM 2006, 91
	Die Parteien streiten offenbar darüber, welche Fläche bei Ermittlung der ortsüblichen Miete zugrunde zu legen ist.	Für die Ermittlung der Fläche sind keine Vorschriften zu beachten, sondern es ist auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen.	LG München II (12 S 1885/02) NZM 2003, 21
	Dachschrägen. VM legt eine Berechnung nach DIN vor, bei der allein die Grundflächen berücksichtigt werden. M beruft sich später darauf, dass bei Abzug eines Teils der unter der Schräge befindlichen Flächen eine Differenz von mehr als 10 % entsteht.	Wenn die Parteien sich (stillschweigend) auf eine Berechnungsmethode einigen, so ist diese verbindlich – deshalb kein Mangel.	AG Trier (7 C 76/05) WuM 2006, 90
- Berechnung, Außenhautklausel	Gewerbe. Lauf AGB des Vertrages gilt: Die Fläche soll innerhalb der Außenhaut gemessen werden, innerhalb dieser Fläche errichtete Raumunterteiler sollen nicht berücksichtigt werden.	Diese Klausel ist wirksam. Die innerhalb der Außenhaut liegende Fläche ist allein erheblich, auch wenn sie wegen der Raumteiler nicht in vollem Umfang nutzbar ist.	OLG Hamm (30 U 58/12) NZM 2014, 585
- Berechnung, Gewerberaum, DIN 277	M mietet Gewerberaum, der nach seinen Vorstellungen gestaltet werden soll. Einen Grundriss, aus dem sich diese Änderungen ergeben, hat M genehmigt. Im Vertrag heißt es, die Fläche betrage 330 m^2. M meint, dieser Betrag sei wegen des Einbaues von Trägern und Wänden auf 196 m^2 reduziert worden. Es ist streitig, ob die Angaben im Vertrag oder die Daten des Grundrisses verbindlich sein sollten und ob letzterer bei Unterzeichnung vorgelegen hat.	Nicht die im Vertrag genannte Fläche war hier maßgebend, sondern die aus dem, dem M bekannten Grundriss ersichtliche; daraus konnte M ersehen, dass die Fläche von 330 m^2 nach Einbau von Wänden und Pfeilern unterschritten werden musste. Selbst, wenn man von einer Sollfläche von 330 m^2 ausginge, stünden M keine Gewährleistungsansprüche zu; denn er hat grob fahrlässig gehandelt, weil er den bekannten Grundriss nicht studierte und der leicht erkennbaren Abweichung nicht nachging. Bei der Ermittlung der Fläche kann bei Fehlen einer Absprache bei Gewerbeflächen DIN 277 zugrunde gelegt werden.	LG Berlin (29 O 681/11) GE 2013, 58
- Betriebskostenabrechnung	VM muss und darf die Heizkosten nach Fläche umlegen. Im Mietvertrag ist Fläche mit 94 m^2 angegeben – die Parteien streiten darüber, ob der Balkon mit der Hälfte oder einem Viertel seiner Fläche einzubeziehen ist.	Die im Mietvertrag genannte Fläche ist maßgebend, weil die Abweichung der wirklichen von der genannten Fläche unter 10 % liegt.	BGH (VIII ZR 261/06) GE 2007, 1686, WuM 2007, 700, ZMR 2008, 38 (m. Anm.), NZM 2008, 35, anders AG Holzminden (10 C 221/06) WuM 2007, 197

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	Müllschlucker außer Betrieb	Minderung 2,5 %	AG Hamburg WuM 2004, 1981, U 13
	Wie oben	Minderung 0 %	AG Hamburg WuM 2004, 1985, 260, AG Hamburg-St. Georgen (910 C 117/10) ZMR 2011, 559
Müllbehälter			
- Kapazität unzureichend	Für 12 Mietparteien stehen 6 Mülltonnen zur Verfügung. Sie sind schnell voll.	Minderung berechtigt (keine Angaben zur Höhe).	AG Köln WuM 1985, 261
	Ständig überfüllt.	Minderung 5 %	AG Potsdam WuM 2004, 1996, 760
- Standfestigkeit	Die Behälter stehen auf Rollen, diese sind durch eine Bremse blockiert. Bei Starkwind setzen sie sich – wie schon früher mehrmals – trotz Bremsung in Bewegung und geraten gegen den auf einem vermieteten Parkplatz abgestellten Pkw des M.	VM schuldet Schadensersatz; denn die Behälter hätten zusätzlich gesichert werden müssen.	AG Ratingen (9 C 468 /08) ZMR 2012, 112
- Verlegung	Die Mülltonnen befinden sich zunächst auf einem Standplatz, der im Eigentum eines Dritten steht. Der Abstand zum Haus beträgt 85 m. VM verlegt den Standplatz, weil er die von dem Dritten für die weitere Duldung geforderte Summe von 10.000 EUR nicht zahlen will. Der Weg zum neuen Standort beträgt 400 m und erfordert die Überquerung einer Straße.	Die Verlegung bewirkt eine Minderung der Miete um 2,5 %. M hat jedoch keinen Anspruch auf Wiederherstellung des alten Zustandes; denn es ist VM nicht zuzumuten, hierfür 10.000 EUR aufzuwenden.	AG Köpenick (6 C 258/12) GE 2013, 215
	Die Mülltonnen befinden sich unmittelbar vor dem Haus. VM lässt sie an einem anderen Platz unterbringen. M hat nun einen weiten Weg, wenn er seinen Mülleimer entleeren will.	Minderung berechtigt. Zwischen der Länge des neuen Weges und dem Wegfall der Belästigung durch die Mülltonnen ist abzuwägen. (Ohne Angaben zur Höhe.)	AG Köln WuM 1985, 261
Munition	s. unter Besitzstörung		
Musik	s. unter Nachbarn stören (Feiern, Musik)		
Nachbarn stören	s. auch unter Bordell sowie Dritte stören. Im Folgenden werden eine Vielzahl von Urteilen referiert, in denen die Störung seitens Dritter als Mangel behandelt werden.	Diese Annahmen erscheinen fragwürdig – s. dazu unter Kinderspielplatz	
- aggressiver Nachbar	s. unten zänkischer ...		
- Anfängliche Mängel	s. dort		

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
- Asylanten	Das Gebäude ist als Hotel vermietet, M bringt darin Asylanten unter.	Dies kann ihm im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt werden, weil diese Art der Nutzung nicht mit der vereinbarten gleichzusetzen ist. Das gilt selbst dann, wenn früher an Auszubildende, Schüler und andere auch für längere Zeiten vermietet worden ist und VM dem zugestimmt hat.	OLG Brandenburg (6 U 19/13) GE 2014, 251
- Auskunft über Beschwerdeführer	s. unter Streitereien (Beschwerden)		
- Bäckerei	In dem Haus befindet sich eine Bäckerei. Sie war schon dort, als M mietete. Nunmehr beruft er sich auf eine Minderung wegen des von der Bäckerei von 5–7 Uhr ausgehenden Lärms, der die Grenzen der TA Lärm überschreite. M mindert die Miete. VM klagt die Differenz ein, M erhebt Widerklage auf Unterlassung der Lärmbelästigung.	M musste bereits bei Vertragsschluss damit rechnen, dass von der Bäckerei wie auch immer gearteter Lärm ausgehen werde und kann daraus deshalb keine Minderung ableiten. Das gilt auch, wenn der Betrieb der Bäckerei sich ändert und nun dort gebacken wird, während es sich früher um eine Verkaufsstelle gehandelt hat. Verstöße gegen die TA Lärm begründen nicht ohne weiteres die Annahme eines Mangels. Diese Verstöße müsste M darüber hinaus mit einem Mängelprotokoll belegen *(s. dazu aber unter Substantiierung)*, das M nicht gefertigt hatte. Deshalb war die Klage M's auf Unterlassen des Lärms nicht erfolgreich.	LG Berlin (67 S 102/02) GE 2003, 392
	Bäckerei im Haus – Geräusche und Gerüche.	Ansprüche des VM gegen den Bäcker auf Unterlassen.	LG Berlin MM 95, 353
- Bedrohung	Der Nachbar lärmt und bedroht M.	Minderung 25 %	AG Köln WuM 1980, 17
	Der Hauswart beschimpft und bedroht M wiederholt gröblich.	Minderung 10 %	AG Neukölln MM 1986, Nr. 12, 30
- Beleidigungen	s. auch unter Streitereien		
- Beschwerden	s. unter Streitereien		
- Bestattungsinstitut	Bei Einzug befand sich im EG die Filiale einer Bank. Nunmehr residiert dort ein Bestattungsinstitut. M will nicht täglich an den Tod erinnert werden und mindert die Miete.	Kein Mangel, keine Minderung.	AG Stuttgart (31 C 4679/08) ZMR 2009, 458
- Bolzplatz	s. Kinderspielplatz		
- Bordell	Die Wohnungen des Hauses sind an zwei Ärzte, an eine Massagepraxis, zwei Arztpraxen und M vermietet, der eine medizinische Massagepraxis betreibt. M behauptet, bei der anderen Massagepraxis handele es sich in Wirklichkeit um ein Bordell. Das wird von VM bestritten. Gleichwohl	Um ein Ausufern des Mangelbegriffs zu vermeiden, ist von Folgendem auszugehen: Mittelbar wirkende Umstände können nicht als Mangel angesehen werden. Nur solche Umstände, die sich unmittelbar auswirken und die Tauglichkeit der Räume für die vereinbarte Nutzung beeinträchtigen, können	BGH (XII ZR 122/11) GE 2012, 1553, WuM 2012, 671, NZM 2013, 27

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	hat das LG (Berufungsgericht) angenommen, es handele sich um ein Bordell. Weiter ist es davon ausgegangen, damit sei ein Mangel gegeben, der M zur Minderung der Miete berechtige; denn es sei damit zu rechnen, dass M Kunden verliere, weil diesen nicht behage, in einem Haus zu verkehren, in dem ein Bordell betrieben werde.	als Mangel bezeichnet werden. Das bedeutet hier, dass M zur Minderung nur dann berechtigt ist, wenn in der anderen Massagepraxis wirklich ein Bordell betrieben wird und davon Störungen ausgegangen sind, die sich auf den Betrieb M's negativ ausgewirkt haben. Da dies nicht dargetan worden ist und das LG über die Frage, ob ein Bordellbetrieb vorliegt, Beweis nicht erhoben hat, wird die Sache zurückverwiesen. Außerdem hat M keinen Anspruch darauf, dass nur an bestimmte Gewerbetreibende bzw. einige nicht vermietet wird. Es besteht also kein Anspruch auf einen bestimmten Mietermix oder eine homogene Mieterschaft – das gilt auch dann, wenn in der Gemeinde bestimmte Gegenden für Bordelle gesperrt sind.	
	Wohnung in Berlin. M wohnt im 4. OG – im EG befindet sich seit Einzug M's ein Bordell (was M bei Abschluss des Mietvertrages wusste). M beruft sich auf eine Minderung der Miete und begründet dies allgemein mit einer Verschlimmerung der Lage und darauf, dass die Haustür nachts offen stehe und der Summer an der Wohnungstür des Bordells unerträglich laut sei.	M muss die Miete in der vereinbarten Höhe zahlen. Ein Bordell in einem Mietshaus begründet eine Minderung der Miete nur dann, wenn konkrete Beeinträchtigungen vorliegen. Außerdem entfällt die Minderung, weil M von dem Bordell wusste, als er mietete. Die weiter gerügten Mängel erscheinen unerheblich; denn es kann nicht angenommen werden, dass M den Türsummer wirklich hört und er Nachteile hat, weil die Haustür offen stehen mag.	LG Berlin (63 S 210/07) GE 2009, 453 – anders AG Neukölln (5 C 141/06) GE 2008, 606
		Es kann offen bleiben, ob der Betrieb eines Bordells allein eine Minderung rechtfertigt – im Streitfall ist eine solche in Höhe von 10 % gegeben, weil die Mieter dadurch belästigt werden, dass sie Freiern im Hausflur begegnen und die Haustür nachts geöffnet bleibt. Eine Beeinträchtigung liegt auch darin, dass für das Bordell am Haus und in Zeitungen geworben wird (siehe auch einzelne Mängel – Swingerclub)	LG Berlin (65 S 131/07) GE 2008, 671
	Im Erdgeschoss wird ein Bordell betrieben. Der Eingang zum Bordell befindet sich im Hausflur. Die Mieter werden durch Kunden des Bordells belästigt. M mindert die Miete deshalb um 30 %.	Minderung um 10 % der Bruttokaltmiete, da die Belästigungen durch Kunden des Bordells nur geringfügig waren und die moralische Bedenklichkeit des Bordells in der Großstadt nur eine geringe Rolle spiele.	LG Berlin GE 1995, 1133, siehe auch AG Kassel WuM 1984, 280
	In das Haus zieht eine Prostituierte ein und geht für kurze Zeit in der Wohnung ihrem Gewerbe nach. M rügt dies gegenüber VM bereits bei Einzug der Prostituierten. Später kündigt er und zieht aus. VM hält die Kündigung für unwirksam.	Kündigung wirksam – die Abmahnung durfte schon bei Einzug der Prostituierten ausgesprochen werden.	LG Kassel WuM 1987, 122, siehe auch LG Frankfurt WuM 1987, 55

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
	Im Haus befindet sich seit Jahren ein Bordell. Die Parteien streiten darüber, ob M die Miete deshalb um 10 oder um 15 % mindern darf und ob M einen Anspruch gegen VM hat, dass das Bordell beseitigt wird.	Minderung 10 % wegen der Möglichkeit von Belästigungen und Verletzung des sittlichen Empfindens und wegen des Umstandes, dass die Haustür nicht verschlossen wird. VM muss dafür sorgen, dass das Bordell beseitigt wird. Die Hinnahme des Bordells durch M war wegen div. Umstände unerheblich.	AG Schöneberg MM 1996, 38
	Im Mietshaus wird ein Bordell betrieben. M wird unmittelbar belästigt.	Minderung 30 %	AG Charlottenburg MM 1988, 367 (ohne Einzelheiten)
	In einer benachbarten Wohnung arbeitet eine Prostituierte. Dort wird bis in die Nacht geklingelt, was M hört und stört – außerdem irren Kunden der P. im Haus herum und suchen deren Wohnung.	Minderung 20 %	AG Wiesbaden WuM 1998, 315
	In dem benachbarten Appartement gehen zwei Prostituierte ihrem Gewerbe nach. M mindert deshalb.	Minderung und Zurückbehaltung berechtigt. Das Gericht lässt offen, in welcher Höhe, da ein Mietrückstand, der die Kündigung rechtfertigt, keinesfalls bestehe.	AG Regensburg WuM 1990, 386
- Brandstiftung	s. unten Mord		
- Diskothek	Im Keller befindet sich eine Diskothek. Von dort sind bis 3 Uhr Musik und Ansagen zu vernehmen. Außerdem wird von den Gästen vor der Tür Lärm verursacht.	Minderung berechtigt (M hat in unterschiedlicher Höhe gekürzt, maximal um rund 25 %).	AG Köln WuM 1997, 647
	Im Haus befindet sich eine Gaststätte. Einmal in der Woche findet dort eine Disconacht statt, bei der größerer Lärm verursacht wird. Daneben gibt es zweimal monatlich laute „Live“-Musik.	Minderung 15 %	AG Bonn WuM 1990, 497
- Drogenberatung	In das Haus, in dem M sein Gewerbe betreibt, zieht eine Drogenberatungsstelle. Diese befand sich früher in der Nachbarschaft. Dort halten sich viele Drogensüchtige auf. M kündigt deshalb fristlos gem. § 554a BGB (a.F.).	Die Kündigung war wegen Fehlens einer Abhilfefrist gem. § 542 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam. Soll sie dann wegen einer schweren Pflichtverletzung „gerettet“ werden, sind an diese und die Belastung M’s strenge Anforderungen zu stellen, die hier nicht erfüllt sind: Die Aufnahme einer Drogenberatungsstelle in das Haus stellt keinen Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten dar, weil daran ein allgemeines Interesse besteht. Außerdem sprach gegen die Wirksamkeit der Kündigung, dass M das Mietverhältnis in Kenntnis von Belastungen fortgesetzt hatte und das befristete Mietverhältnis in 17 Monaten endete. Gleiches gilt für eine auf § 242 BGB gestützte Kündigung. Allerdings tritt eine weitere Minderung der Miete um 10 % ein.	OLG Hamburg (4 U 43/01) WuM 2003, 90, NZM 2003, 358

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
- Drogenszene	Die Drogenszene breitet sich im Umfeld der Wohnung aus. In einer Entfernung von 60 m befindet sich eine „Fixerwiese“. Auf der Straße wird mit Drogen gehandelt.	Minderung nicht berechtigt, da keine konkrete Beeinträchtigung des Gebrauchs der Wohnung ersichtlich ist. Der Vortrag, wonach die Süchtigen Passanten anbetteln und anpöbeln, wird – weil unsubstantiiert – nicht berücksichtigt.	LG Düsseldorf NJW-RR 1995, 330
	M (eines Ladens) wird von Drogenhändlern bedroht und belästigt.	M darf nicht kündigen, weil VM für das Verhalten der Dritten nicht verantwortlich ist.	LG Berlin GE 1999, 1426
- Falschparker	Gewerberaum. M beruft sich auf Minderung, weil die Parkplätze vor dem Haus auch von Dritten genutzt werden, die dazu nicht berechtigt sind.	Kein Mangel, keine Minderung, weil die Plätze nicht vermietet waren.	OLG Düsseldorf (I-24 U 152/07) NZM 2008, 524
	M mietet Geschäft und Fläche für Kundenparkplätze. Er rügt, dass diese von Dritten unbefugt genutzt werden.	Die Fremdnutzung oder andere Beschränkungen der Nutzbarkeit der Parkplätze können einen Mangel der Mietsache darstellen. Diesen muss M im Einzelnen darlegen – wann und wodurch wurden seine Kunden gehindert, den Parkplatz zu nutzen? Die Nutzung des Platzes durch Dritte muss M allerdings in gewissem Rahmen hinnehmen oder selbst Vorkehrungen dagegen treffen oder sich im Mietvertrag dagegen schützen – etwa indem er Verpflichtungen des VM begründet hätte, dies zu tun.	OLG Rostock (7 U 53/97) OLGR Rostock 1998, 358
	M ist Mieter eines Abstellplatzes für Pkw. Die Zufahrt dazu wird ständig durch Falschparker behindert.	VM haftet auch für derartige Interventionen Dritter. Minderung um 100 % der Garagenmiete bei nachhaltigen Störungen. Minderung entfällt, wenn M bei Abschluss des Mietvertrages hätte erkennen müssen, dass es zu den Beeinträchtigungen kommen kann.	LG Köln MDR 1976, 44, ZMR 1977, 25, ZMR 1977, 154, WuM 1976, 29
- Feiern, Musik	M mindert, weil von im Haus wohnenden Asylbewerbern verschiedene Störungen ausgingen – darunter lautes Feiern mit lauter Musik am Wochenende.	Minderung wegen der Lärmbelästigung berechtigt, andere Störungen irrelevant, da von M nicht präzise beschrieben.	AG Lünen NJW-RR 1988, 1041, WuM 1988, 348
	Nachbarn feiern häufig an den Wochenenden lange und laut.	Minderung 20 % der Bruttokaltmiete.	LG Dortmund DWW 1988, 283
- Fußball spielende Jugend	Zwischen den Häusern befindet sich eine Grünfläche. Dort spielt die Jugend der Umgebung lautstark Fußball.	Die Miete ist um 5 % gemindert, wenn/weil VM keine Verbotsschilder aufgestellt hat.	AG Frankfurt/M (33 C 1726/04–13) NZM 2005, 617
- Gaststätte	s. unten Lokale		
- Gerüche	s. dort		
	M ist verwahrlost und seine Wohnung ebenfalls. Die Mitmieter werden durch intensiven Geruch belästigt.	VM darf gem. § 569 Abs. 2 BGB kündigen.	AG Wetzlar (38 C 1389/12) GE 2013, 1007 – s.a. AG Bonn (201 C 334/13) ZMR 2015, 38

Problem	Sachverhalt	Folge	Entscheidung
- Gewerbe, Diskotheken	Das Wohnhaus befindet sich in einem Gebiet, in dem sich Industrieanlagen und Diskotheken angesiedelt haben.	Wer in ein solches Umfeld zieht, kann die Miete wegen des ortsüblichen Lärms nicht mindern; denn es ist kein Mangel gegeben. Wenn in einem dem Wohnhaus gegenüberliegenden Ruderclub an Wochenenden gefeiert wird und M dies hört, rechtfertigt dies nicht eine Minderung um 20 %, sondern lediglich um 2 % der Miete für Juli und 1 % für August und September.	LG Berlin (67 S 19/09) GE 2010, 1047
- Gewerbe, Intensivierung	Die Wohnung befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, das jedoch unmittelbar an ein Gewerbegebiet angrenzt. Dort wird ein Supermarkt eröffnet. M mindert, weil dadurch die Lärmbelastung angestiegen ist.	Es liegt kein Mangel vor, weil mit derartigen Belästigungen gerechnet werden musste. Das gilt so lange, wie die Immissionswerte der AT Lärm eingehalten werden und der Lärm nicht besonders störend ist. Dabei ist zu berücksichtigen, was die Parteien vereinbart haben oder aufgrund der gegebenen Umstände zu erwarten war. Dabei muss M damit rechnen, dass Veränderungen eintreten, die für das Umfeld typisch sind.	LG Heidelberg (5 S 95/09) WuM 2010, 148
- Gewerbe, Öffnungszeiten erweitert	Die Wohnung liegt über einem Lebensmittelmarkt. Dessen Öffnungszeiten werden erweitert. Deshalb verlängert sich die Zeit, in der Geräusche stören.	Keine Minderung, weil M bei Anmietung wusste, dass der Markt Lärm bedeutet, und er nicht darauf vertrauen konnte, dass bestimmte Öffnungszeiten eingehalten würden.	AG/LG Frankfurt/M ZMR 1999, 718
- Gewerbe, Wochenmarkt, Gaststätten	Die Wohnung liegt an einem belebten Platz (Kollwitzplatz), der von Gaststätten gesäumt ist und auf dem ein Wochenmarkt abgehalten wird.	Die so verursachte Geräuschbelästigung wirkt nicht wohnwertmindernd, weil sie am gegebenen Ort üblich ist.	LG Berlin (63 S 279/11) GE 2012, 549
	Im Haus befindet sich zunächst ein Teppichgeschäft. Später zieht dort ein Lebensmittelgeschäft ein. Dadurch wird verstärkte Ladetätigkeit verursacht und diese verursacht mehr Lärm.	Mietminderung 5 %	LG Berlin GE 1992, 1095
- Jugendgästehaus	Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Jugendgästehaus. M leidet unter Lärm (Ballspiele) und Gerüche von einem Grillplatz.	Keine Minderung, da die Einrichtung im öffentlichen Interesse ist (dies ist ein unerheblicher Gesichtspunkt).	AG Schöneberg (3 C 14/07) WuM 2007, 638
- Heizung abstellen	Dritte oder Mitmieter stellen zuweilen Heizung und Warmwasserversorgung ab.	VM ist verpflichtet, derartige Eingriffe zu verhindern.	AG Bochum (83 C 255/12) WuM 2013, 351
- Hotel	Die Fenster der Wohnung weisen zum 1. Hinterhof. Im 2. Hinterhof wird ein Hotel mit 60 Zimmern eingerichtet.	Wegen der von diesem Hotel nunmehr ausgehenden Beeinträchtigungen ist die Miete gemindert – zumal M bei Anmietung mit der Errichtung oder dem Betreiben eines Hotels im Hinterhof nicht rechnen konnte.	LG Berlin (67 S 162/16) WuM 2016, 555, NZM 2016, 679, GE 2016, 1214, ZMR 2016, 947
- Hunde	s. unter Tiere		