

BERECHNUNG DER MINDERUNGSQUOTE BEI MEHREREN MÄNGELN

06.07.2010 Fachinformation

Das Amtsgericht München hat durch Urteil vom 23. November 2009 (Az. 412 C 32850/08 veröffentlicht in MDR 2010, S. 620) entschieden, dass ein Mieter die Miete nur einmal kürzen könne, auch wenn zwei Mängel zu derselben Nutzungsbeeinträchtigung führen. In dem entschiedenen Fall stellte der Mieter bei der Wohnungsübergabe fest, dass eine zur Loggia gewandte Fensterscheibe durch Beschuss mit einer Luftdruckwaffe beschädigt worden war. Diese Fensterscheibe wurde von den Vermietern ausgetauscht. Während der Mietzeit kam es zur erneuten Beschädigung durch den Beschuss mit einer Luftdruckwaffe. Die Polizei ging zwar davon aus, dass von einer Wohnung aus dem gegenüberliegenden Haus geschossen wurde, der Schütze konnte jedoch nicht ermittelt werden. Daneben wurde die Loggia durch Taubenkot verschmutzt. Der Mieter beschwerte sich wegen dieser Verschmutzung und minderte wegen der genannten Vorfälle von Juli bis Dezember 2008 die Miete um jeweils 300 Euro. Hiergegen richtete sich die Klage des Vermieters. Er machte den ausstehenden Mietzins geltend. Er sah weder in den Schüssen auf die Loggia noch in dem Taubendreck eine schwerwiegende Beeinträchtigung. Der Mieter hingegen sah eine erhebliche Gefährdung durch einen eventuell möglichen, erneuten Beschuss mit Luftdruckwaffen als gegeben. Eine diesbezügliche Wiederholungsgefahr könne nicht bestritten, da die Schützen nicht ermittelt worden waren. Das Amtsgericht München gab den Vermietern zum Teil Recht. Seiner Auffassung nach kann die Miete hier um fünf Prozent der Bruttomiete gemindert werden. Ein weitergehendes Minderungsrecht stehe dem Mieter jedoch nicht zu. Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die drohende Gefahr durch einen erneuten Beschuss der Loggia und die Verschmutzung mit Taubenkot als wesentliche Beeinträchtigung anzusehen seien. Im Juni 2008 habe durchaus eine konkrete Wiederholungsgefahr bestanden, insofern war für die Mieter die Nutzung der Loggia in diesem Zeitraum nicht zumutbar. Insoweit setzte das Gericht einen Minderungssatz von fünf Prozent aufgrund der Größe der Loggia im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche an. Aus der Verschmutzung mit Taubenkot folge keine höhere Minderung, da die Nutzung der Loggia bereits durch den Beschuss ausgeschlossen gewesen war. Nach Anbringung der Taubenabwehr sei eine Minderung dann nicht mehr gerechtfertigt gewesen. Download des Urteils AG München

Downloads

1AA696_13-10%20Urteil%20412%20C%20328550-08

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/berechnung-der-minderungsquote-bei-mehreren-maengeln>