

Amtsgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 536, 242 BGB, 256 ZPO

- 1. Eine Leistungsklage auf Zahlung der jeweils fälligen Miete erledigt den Streitpunkt zwischen den Parteien nicht, wenn die Vermieterin nicht nur für einzelne Monate, sondern für die gesamte Dauer des Mietvertragsverhältnisses eine verbindliche Klärung darüber erstrebt, dass der Mieter nicht berechtigt ist, die monatlich zu zahlende Miete zu mindern. Bei einer auf bestimmte Monate bezogenen Leistungsklage würde diese Frage dagegen nicht verbindlich entschieden.**
- 2. Grundsätzlich gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch, dass eine Vermieterin ihren Mietern einen zumutbaren Platz zum Aufstellen von Mülltonnen mit einer ausreichenden Anzahl dieser Tonnen zur Verfügung stellt.**
- 3. Richtet die Vermieterin einen neuen Platz für die Mülltonnen ein, kann ggf. sogar ein nicht nur unerheblicher Mangel gegeben sein, wenn der jeweilige Mieter den Hausmüll nicht mehr nur wenige Schritte von dem Mietshaus weiter entleeren kann. Ein zentraler (und nicht mehr am Außenrand) gelegener Mülltonnenplatz kann sogar eine Verbesserung für die meisten Mieter in diesem Objekt darstellen. In diesem Fall begründet die Stilllegung des vorherigen Mülltonnen-Platzes am Rand des Objekts auch keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel.**
- 4. Wird der neue Müll-Platz im Interesse der übrigen Hausgemeinschaft und/oder aufgrund der Neugestaltung des Innenhofs bzw. aufgrund der Satzungsänderung der Stadt hinsichtlich des Altpapiers insofern also derartig verlegt, dass ein Mieter des Hauses hierdurch dann gewisse Beeinträchtigungen hinnehmen muss, schließt dies zwar einen Anspruch des Mieters auf Beseitigung und Entfernung der Mülltonnen bzw. des neuen Müll-Platzes aus, jedoch wird hierdurch ein Minderungsrecht des von der Beeinträchtigung betroffenen Mieters gemäß § 536 BGB grundsätzlich noch nicht ausgeschlossen.**
- 5. Eine unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Sache liegt nämlich dann vor, wenn sie bei objektiver Betrachtungsweise nicht spürbar ins Gewicht fällt.**
- 6. Geräuschbelästigungen, die durch Öffnen und Schließen der Mülltonnen eintreten, entsprechen dem üblichen Lebensrisiko, das denjenigen trifft, der im Erdgeschoß einer Großwohnanlage eine Wohnung angemietet hat.**
- 7. Geruchsbelästigungen, die durch Mülltonnen ggf. eintreten, entsprechen auch dem üblichen Lebensrisiko, das denjenigen trifft, der im Erdgeschoss einer Großwohnanlage eine Wohnung angemietet.**

8. Rein optischen Beeinträchtigungen haben für sich genommen aber nur geringfügige Auswirkungen

AG Brandenburg, Urteil vom 13.10.2017; Az.: 31 C 156/16

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 145,61 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.07.2016 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte/Widerkläger nicht berechtigt ist, die für seine in der Parterre belegene Wohnung, vereinbarte Miete deswegen zu mindern, weil die Klägerin/Widerbeklagte auf dem Hof des Grundstücks gegenüber der Wohnung des Beklagten/Widerklägers einen hölzernen Unterstellplatz für Altpapiercontainer errichtet hat.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Der Beklagte/Widerkläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf insgesamt 3.190,32 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin/Widerbeklagte/Vermieterin vermietete dem Beklagten/Widerkläger/Mieter seit dem 16. Mai 2007 mittels Mietvertrag eine zu dem Hof liegende Parterre-Wohnung im Anwesen Nr. 16 in Brandenburg.

Zu diesem Zeitpunkt befanden sich die Müll- und Biotonnen der Wohnanlage der Klägerin und die Papiertonnen - nunmehr unstrittig - noch bei dem Hauseingang Nr. 10.

Im Rahmen einer baulichen und gärtnerischen Neugestaltung des Hofes durch die Klägerin im Jahre 2009 wurde dann - neben der neuen, gartenlandschaftlichen Gestaltung des Hofes - auch eine „Gitterbox“ (eingezäunter, mit Pflastersteinen gepflasterter Bereich mit einer Stahl-Doppeltür) für 7 Mülltonnen á 240 Liter und 3 Biotonnen sowie 2 „gelbe“ Tonnen auf dem Hof, in der Nähe des Kellereingangs zum Haus Nr. 16 errichtet, so dass diese Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen seit diesem Zeitpunkt nicht mehr bei dem Hauseingang Nr. 10 bzw. an der Straße „...“ sondern auf dem Hof des Gebäudekomplexes in Höhe des Kellereingangs Nr. 16 abgestellt waren.

Das Küchenfenster und das Badezimmer der Wohnung des Beklagten/Widerklägers befinden genau gegenüber der „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und gelben Tonnen, sein Schlaf- und Wohnzimmer befinden sich jeweils seitlich versetzt gegenüber diesem Abstellplatz für diese Tonnen.

Der Abstand zwischen der Wand des Hauses Nr. 16 bis zu der „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen beträgt ca. 10 m.

Zwischen der Wand des Hauses und dieser „Gitterbox“ befindet sich zunächst beim Kelleraufgang ein Rosen-Beet mit einer anschließenden, kurz gehaltenen Hecke. Hiernach ist dann ein gepflasterter Zufahrtsweg für Fahrzeuge auf dem Hof vorhanden. Danach erst schließt sich dann der mit gelben Steinen gepflasterter Zugang zu der „Gitterbox“ und die „Gitterbox“ selbst an.

Etwa im Jahre 2015 wurde dann durch die Klägerin seitlich neben der „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen auf dem Hof unstreitig auch noch auf einer Fläche von ca. 20 m² eine „Einhausung“ bzw. ein „hölzerner Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ (d.h. ein ebenso eingezäunter Bereich mit Holzlatten) für die „blauen“ Papiertonnen errichtet.

Seit November 2015 beträgt die monatlich zu zahlende Miete 344,97 €. Die insofern erfolgte Erhöhung von 16,66 €/Monat zahlte der Beklagte/Widerkläger nicht.

Von Dezember 2015 an kam der Beklagte/Widerkläger seiner monatlichen Mietzahlung zudem unstreitig nicht mehr in voller Höhe nach, sondern kürzten die Miete in den Monaten Dezember 2015 bis einschließlich Juli 2016 um jeweils 34,49 €/Monat - d.h. um 10 % der Bruttomiete -, so dass bis Ende Juli 2016 der offene Zahlungsbetrag insgesamt 292,58 € betrug.

Die Kläger/Widerbeklagten verrechneten hierauf dann jedoch im Jahre 2016 die offenen Mietzinszahlungen in Höhe von 292,58 € mit einer dem Beklagten/Widerkläger zustehenden Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 in Höhe von insgesamt 146,97 €, so dass sich hiernach dann noch ein offener, nunmehr mit der Klage geltend gemachter Betrag in Höhe von 145,61 € (292,58 € - 146,97 €) ergab.

Die Klägerin/Widerbeklagte trägt vor, dass ihrer Meinung nach der Beklagte nicht berechtigt sei wegen der Errichtung der „Einhausung“ bzw. des „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ im Jahre 2015 die Miete zu mindern. Mit dem Beklagten sei nämlich eine dahingehende Beschaffenheitsvereinbarung nicht getroffen worden, die es ihr - der Klägerin - untersagen würde den entsprechenden Unterstellplatzes für die Altpapiercontainer - wie geschehen - zu errichten.

Hinzukommen würde hier, dass sie auch dazu verpflichtet war, weil eine öffentliche Entsorgung von Altpapier in der Stadt nicht mehr stattfinden würde. Bis zur Verfügungstellung der Papiercontainer habe das Altpapier nämlich noch über eine öffentlich zugängliche Entsorgungsstelle entsorgt werden können. Diese Möglichkeit würde jetzt aber nicht mehr bestehen. Aufgrund der geänderten Satzung der Stadt über die Abfallentsorgung sei sie nämlich nunmehr verpflichtet für ihren Mieter Behälter zur Entsorgung von Altpapier vorzuhalten. Die in der Vergangenheit mögliche Entsorgung von Altpapier über die öffentlichen Entsorgungsstellen sei von der Stadt nämlich nicht mehr angeboten worden, so dass sie als Grundstückseigentümerin im Rahmen der Abfallentsorgungssatzung verpflichtet sei, auch Papierbehälter vorzuhalten.

Als Hauseigentümerin sei sie somit nunmehr verpflichtet, für eine Entsorgung von Altpapier durch Zurverfügungstellung von entsprechenden Tonnen bzw. Containern zu sorgen. Dies habe sie dann auch getan, indem sie im Jahre 2015 eine hölzerne „Einhausung“ errichtet habe. Diese „Einhausung“ bzw. der „hölzerne Unterstellplatz

für Altpapiercontainer“ diene somit seit dem Jahre 2015 zur Unterstellung der für eine Vielzahl ihrer Mieter zur Verfügung stehenden Altpapiercontainer.

Dementsprechend könne auch die Widerklage hinsichtlich des Feststellungsantrages bezüglich der „Gitterboxen“ hier keinen Erfolg haben.

Im Übrigen sei sie auch zur Aufrechnung mit dem Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 vorliegend berechtigt gewesen, so dass die Widerklage diesbezüglich ebenso abzuweisen sein.

Mit der hiesigen Klage würde sie nunmehr die restlichen, noch offen stehenden Mietforderungen für den Zeitraum bis einschließlich Juli 2016 in Höhe von insgesamt 145,61 € hier geltend machen.

Darüber hinaus haben sie an dem gestellten Feststellungsantrag auch ein berechtigtes Interesse, da sich dieser auch gegen etwaige zukünftige Mietminderungen des Beklagten aufgrund des dargestellten Umstandes richten würde.

Auch habe es für den Beklagten bis Ende des Jahres 2015 eine Veranlassung zur Beschwerde oder gar zur Minderung hier nicht gegeben. Soweit der Beklagte nunmehr behaupten würde, dass sich daraus Lärm- und Geruchsbelästigungen ergeben würden, würde sie dies ausdrücklich bestreiten. Auch sei der Vortrag des Beklagten insoweit nicht ausreichend, da zumindest erwartet werden dürfte, dass die behaupteten Störungen in einer Art und Weise von der Beklagtenseite beschrieben werden, die es ihr zumindest erlauben nachzuvollziehen, was der Beklagte selbst unter „Störung“ verstehen würde.

Zwar habe ursprünglich neben der „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen für dem Beklagten noch die Möglichkeit bestanden, auf die sich dahinter befindliche Grünfläche ungehindert zu schauen. Dies sei durch die Errichtung der „Einhausung“ bzw. des „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ im Jahre 2015 in der Tat dann nicht mehr möglich gewesen. Darauf habe der Beklagte aber ihrer Ansicht nach auch keinen Anspruch, zumal die „Einhausung“ bzw. der „hölzerne Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ auch nur der Unterstellung von Papiertonnen und keiner anderen Müllentsorgung dienen würde.

Ein Minderungsanspruch des Beklagten würde sich daraus jedoch hier nicht ergeben. Ein „dauerhaft freier Blick“ des Beklagten aus seiner Wohnung auf die Grünfläche des Hofes sei dem Beklagten nämlich weder vor Mietvertragsabschluss von ihr zugesichert worden noch sei ein solcher Umstand Gegenstand des Mietvertrages gewesen.

Auch sei die von dem Beklagten als „parkähnliche Grünanlage“ bezeichnete Grünfläche auf dem Innenhof nach wie vor vorhanden. Es würde sich in der Tat um eine ansehnlich gestaltete, mit Bäumen bewachsene Grünfläche handeln, welche allerdings bereits ihrer Größe wegen nicht als „parkähnlich“ bezeichnet werden könne. Vielmehr würde es sich um eine begrünte Fläche zwischen den angrenzenden Häuserblöcken handeln. Als parkähnlich könne die Fläche auch bereits deswegen nicht angesehen werden, weil die Gesamtfläche etwa in der Mitte durch mehr als 40 Pkw-Stellplätze geteilt werde.

Die Parteien hätten insofern auch konkludent eine Beschaffenheitsvereinbarung hier nicht getroffen, die es ihr - der Klägerin - dauerhaft verwehren würde, dem

Blick des Beklagten aus seiner Wohnung durch eine Baumaßnahme - wie hier geschehen - zu beeinträchtigen. Voraussetzungen für eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung seien nämlich nicht nur bestimmte Beschaffenheits-Vorstellungen des Mieters, sondern auch eine zustimmende Reaktion darauf seitens des Vermieters. Selbst wenn der Beklagte in seiner Vorstellung den Mietvertrag abgeschlossen hätte, dass er stets einen unverbaubaren Blick aus seiner Wohnung auf die angrenzende Grünfläche des Hofes haben würde, würde es eine irgendwie geartete Zustimmung ihrerseits darauf hier nicht geben.

Auf die Ausgestaltung dieser Grünfläche würde es im Einzelnen allerdings nicht ankommen, weil - unabhängig davon, ob der Beklagte einen Anspruch auf Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Form gehabt habe oder nicht - diese Grünfläche durch die errichtete „Einhausung für Altpapiercontainer“ nicht beeinträchtigt worden sei. Die erfolgte Schließung zwischen dem bereits vorhanden gewesenen „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen würde nämlich den Gesamtcharakter der vorhandenen Grünfläche in keiner Weise verändern.

Im Übrigen würde sie darauf hinweisen, dass der Abstand zu der Wohnung des Beklagten - selbst wenn man auf die Abstandsfläche zu einer fiktiven Grundstücksgrenze abstellen würde - doch so groß sei, dass selbst öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu Abstandsflächen hier mit einem Abstand von ca. 10 m mehr als nur Genüge getan würde. Mit anderen Worten könnte sich gegen eine solche Bebauung nicht einmal ein benachbarter Eigentümer erfolgreich zur Wehr setzen.

Die Klägerin/Widerbeklagte beantragt,

1. den Beklagten/Widerkläger zu verurteilen, an sie 145,61 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.07.2016 zu zahlen

und

2. festzustellen, dass der Beklagte/Widerkläger nicht berechtigt ist, für seine in der Parterre belegene Wohnung, vereinbarte Miete deswegen zu mindern, weil sie - die Klägerin - auf dem Hof des Grundstücks gegenüber der Wohnung des Beklagten einen hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer errichtet hat.

sowie

3. die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte/Widerkläger beantragt,

die Klage abzuweisen

und im Wege der Widerklage

die Klägerin/Widerbeklagte zu verurteilen, an ihn 146,97 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen und

1. festzustellen, dass er - der Beklagte/Widerkläger - berechtigt ist, die für die im Erdgeschoss Mitte belegene Wohnung in Brandenburg an der Havel, vereinbarte Bruttomiete um 10 % zu mindern, weil die Klägerin/Widerbeklagte auf der dem Haus gegenüber gelegenen Grünfläche Gitterboxen und Unterstellmöglichkeiten für die Müllentsorgung errichtet hat.

Der Beklagte/Widerkläger behauptet, dass das er vorliegend zu Recht den Mietzins um 10 % gemindert habe. Insofern ist er nämlich der Auffassung, dass der vertragsgemäße Gebrauch der von ihm angemieteten und im Erdgeschoss des Hauses gelegenen Wohnung durch die Errichtung der „Gitterboxen für die Müllentsorgung“ beeinträchtigt werde.

Gegenüber seiner Wohnung sei nicht nur eine hölzerne Einfriedung für die Papiertonnen errichtet worden. Darüber hinaus sei nämlich gegenüber seiner Wohnung - auf welcher sich zuvor eine parkähnliche Grünanlage befunden hätte - auch eine „Gitterbox“ für die weiteren Mülltonnen und die Müllentsorgung sämtlicher Anwohner errichtet worden.

Da sämtliche Fenster der von ihm angemieteten Wohnung nebst dem zu der Wohnung gehörenden Balkon auf diese Seite des Wohnhauses hinausgehen würden, würde für ihn eine erhebliche Lärm- und Geruchsbelästigung entstehen, welche für ihn nicht mehr zumutbar und hinzunehmen sei.

Selbst wenn die Errichtung dieser Gitterboxen bauordnungsrechtlich zulässig sei, würde dies nicht zwingend dazu führen, dass diese Errichtung auch von ihm zu dulden sei und keine unzumutbare Härte darstellen würde. Besonders in den Sommermonaten würde es nämlich zu erheblichen Geruchsbelästigungen kommen und ferner zu Geräuschbeeinträchtigungen durch das Öffnen und Schließen der Gitterboxen selbst und der darin stehenden Mülltonnen.

Vor der Anmietung der Wohnung sei ihm darüber hinaus eine parkähnliche Wohnumfeldgestaltung zugesagt worden. In diesem Zusammenhang sei ihm auch eine Projektbeschreibung durch die Vermieterin übergeben worden - Anlage B 2 (Blatt 21 der Akte) -, welche hinter den Wohnhäusern eine parkähnliche Grünfläche ausgewiesen habe. Ihm sei bei der Anmietung der Wohnung durch die Klägerin zugesichert worden, dass diese Grünfläche nicht verbaut werde und so bleibe, um ein ruhiges Wohnumfeld zu schaffen.

Dieses Argument sei für ihn aufgrund seiner bestehenden Schwerbehinderung bei der Wohnungsanmietung jedoch entscheidend gewesen, da er hierfür seine vorherige Wohnung aufgegeben habe. Die Nutzung der Anlage als Grünfläche sei durch die Errichtung der Gitterboxen für die Müllentsorgung insofern aber vertragswidrig eingeschränkt.

Auch sei es nicht zutreffen, dass er die Errichtung der Müllboxen ohne Beschwerde hingenommen habe. Bereits nach deren Errichtung habe er sich nämlich wiederholt über die Lärm- und Geruchsbelästigung durch die in der „Gitterbox“ stehenden Mülltonnen beschwert.

Aus diesem Grunde sei er auch berechtigt gewesen, die Bruttomiete in Höhe von 10 % zu mindern. Daher könne die Klägerin hier auch nicht mit dem Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 die Aufrechnung erklären. Aus diesem Grunde sei ihm auch der Rest des unstreitigen Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 in Höhe von 146,97 € von der Klägerin/Widerbeklagten hier noch zu erstatten.

Ferner habe er ein berechtigtes Feststellungsinteresse für den Widerklageantrag gemäß Ziffer 2. der Widerklage. Aus den oben dargestellten Umständen würde sich hier nämlich seine Berechtigung ergeben, auch zukünftig die Miete in Höhe von 10 % zu mindern.

Das Gericht hat nach Maßgabe des Beweisbeschlusses vom 04.04.2017 Beweis erhoben. Hinsichtlich der richterlichen Inaugenscheinnahme wird auf den Inhalt des Protokolls vom Ortstermin vom 13.06.2017 verwiesen.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird im Übrigen auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend Bezug genommen. Darüber hinaus wird auch auf die zwischen den Prozessparteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird zudem auf den Inhalt der Sitzungsniederschriften Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Amtsgerichts ergibt sich aus § 29a in Verbindung mit § 23 Nummer 2., Buchstabe a) GVG.

Die Klage und die Widerklage sind auch hinsichtlich des jeweiligen Feststellungsantrags der Parteien zulässig. Die Klage auf Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses setzt gemäß § 256 Abs. 1 ZPO ein rechtliches Interesse der Klägerin bzw. des Widerklägers daran voraus, dass das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt wird. Das ist hier der Fall, da es sich bei der von der Klägerin bzw. dem Widerkläger jeweils begehrten Feststellung hinsichtlich der Minderung der Miete durch den Beklagten/Widerkläger wegen der Errichtung eines „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ bzw. wegen der daneben befindlichen und bereits zuvor errichteten „Gitterboxen und Unterstellmöglichkeiten für die Müllentsorgung“ jeweils um ein feststellungsfähiges gegenwärtiges Rechtsverhältnis handelt, dessen Inhalt von dem Beklagten/Widerkläger bestritten wird (BGH, Beschluss vom 14.06.2016, Az.: VIII ZR 43/15, u.a. in: NJW-RR 2017, Seiten 204 f.; BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, Urteil vom 21.01.2004, Az.: VIII ZR 99/03, u.a. in: NJW-RR 2004, Seiten 586 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 03.07.2017, Az.: 34 C 84/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seite 959; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 11.05.2017, Az.: 31 C 354/15, u.a. in: NJOZ 2017, Seite 956; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Ein Rechtsverhältnis wird durch die aus einem konkreten Lebenssachverhalt entstandenen Rechtsbeziehungen von Personen zu Personen oder Sachen gebildet (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff. BGH, Urteil vom 05.05.2011, Az.: VII ZR 179/10, u.a. in: NJW 2011, Seiten 2195 ff.

AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 03.07.2017, Az.: 34 C 84/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seite 959; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 11.05.2017, Az.: 31 C 354/15, u.a. in: NJOZ 2017, Seite 956; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Gegenstand eines Feststellungsurteils können insofern aber auch einzelne sich aus einem umfassenderen Rechtsverhältnis ergebende Beziehungen oder Folgen eines Rechtsverhältnisses sowie der Umfang und der Inhalt einer Leistungspflicht sein (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, Urteil vom 07.03.2013, Az.: VII ZR 223/11, u.a. in: NJW 2013, Seiten 1744 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 03.07.2017, Az.: 34 C 84/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seite 959; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 11.05.2017, Az.: 31 C 354/15, u.a. in: NJOZ 2017, Seite 956).

Dabei muss sich das Feststellungsbegehren nicht auf ein Rechtsverhältnis im Ganzen beziehen, sondern kann sich auch auf einzelne Beziehungen oder Folgen aus dem Rechtsverhältnis, auf bestimmte Ansprüche oder Verpflichtungen oder auf den Umfang einer Leistungspflicht, insbesondere auch auf einen streitigen Teil des Vertragsinhalts, beschränken (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, NJW-RR 2012, Seite 1223; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 03.07.2017, Az.: 34 C 84/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seite 959; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 11.05.2017, Az.: 31 C 354/15, u.a. in: NJOZ 2017, Seite 956).

Das ist hier der Fall. Denn die von der Klägerin begehrte Feststellung der nicht berechtigten Minderung der von dem Beklagten monatlich geschuldeten Miete bzw. die vom Widerkläger begehrte Feststellung seiner Berechtigung zur Mietminderung zielen jeweils darauf ab, den Inhalt des zwischen den Parteien bestehenden Mietschuldverhältnisses insoweit abschließend dahin zu klären, ob der Beklagte/Widerkläger seiner ansonsten unstreitigen Zahlungspflicht jeweils nachkommen muss oder nicht (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.).

Diese jeweilige Feststellungsklage betrifft auch ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis. Dem steht nicht entgegen, dass sie die künftige Fälligkeit der noch nicht entstandenen, sondern erst monatlich wiederkehrenden Ansprüche auf Zahlung der vollständigen Miete zum Gegenstand hat. Denn unter einem solchen Rechtsverhältnis ist nicht nur die - aus dem vorgetragenen Lebenssachverhalt abgeleitete - (bereits bestehende) konkrete rechtlich geregelte Beziehung einer Person zu einer anderen oder zu einem Gegenstand zu verstehen. Darunter fallen auch diejenigen Beziehungen, die aus einem bereits vorhandenen Rechtsverhältnis - künftig als Rechtsfolge erwachsen, so dass etwa auch bedingte oder betagte Beziehungen die Grundlage einer Feststellungsklage bilden können. Ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis liegt daher auch vor, wenn eine Verbindlichkeit noch nicht entstanden, aber für ihren späteren Eintritt der Grund in der Art gelegt ist, dass die Entstehung der Verbindlichkeit nur von dem Eintritt weiterer Umstände oder dem Zeitablauf abhängt (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, NJW-RR 2005, Seite 637; BGH, NJW 1988, Seite 774; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Der danach erforderliche Grund des Anspruchs der Klägerin auf Erhalt der monatlich fällig werdenden Miete und deren jeweilige Fälligkeit ist gegenwärtig bereits hinreichend angelegt. Denn zwischen den Parteien besteht noch ein

andauerndes Mietvertragsverhältnis, aus dem jeweils die fortdauernde Pflicht des Beklagten zur Zahlung der monatlichen Miete erwächst (§ 535 Abs. 2 BGB). Daraus abgeleitet kann die Klägerin/Widerbeklagte - wie hier - zugleich die Feststellung beantragen, dass der Beklagte/Widerkläger dem Grunde nach verpflichtet ist, an sie alle künftigen Mietzahlungen spätestens bis zu dem vereinbarten Zeitpunkt zu erbringen hat bzw. kann der Beklagte/Widerkläger die Feststellung beantragen, dass er hierzu aufgrund eines konkret bestehenden Mangels der Mietsache gerade nicht verpflichtet ist (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, NJW-RR 2012, Seite 1223; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Zudem haben sowohl die Klägerin/Widerbeklagte als auch der Beklagte/Widerkläger ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung (§ 256 Abs. 1 ZPO). Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist zwar nur dann gegeben, wenn dem Recht oder der Rechtslage der Klägerin eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, NJW 2010, Seite 1877). Diese Voraussetzungen liegen hier aber vor. Denn der Beklagte/Widerkläger hat den von der Klägerin/Widerbeklagten angenommenen mangelfreien Zustand der Mietsache und die insofern in voller Höhe zu zahlende Miete seit dem Monat Dezember 2015 bestritten und ab diesem Zeitpunkt jeweils nur noch eine geminderte Miete gezahlt (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, NJW 2001, Seite 1431; BGH, NJW 1986, Seite 2507; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Zudem sind - als weiteres Erfordernis eines Feststellungsinteresses - das jeweilige Feststellungsbegehren der Klägerin/Widerbeklagten bzw. des Beklagten/Widerklägers hier auch geeignet, den Streit der Parteien über die Höhe der zu zahlenden Miete hinsichtlich der Errichtung eines „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ und der daneben befindlichen „Gitterboxen und Unterstellmöglichkeiten für die Müllentsorgung“ insgesamt zu beseitigen und das Mietrechtsverhältnis der Parteien in der erforderlichen Weise abschließend zu klären.

Insofern besteht hier - entsprechend der Widerklage des Beklagten - zwischen den Prozessparteien zwar auch ein Streit hinsichtlich der von der Klägerin/Vermieterin errichteten und neben dem „hölzernen Unterstellplatz für Altpapiercontainer“ befindlichen „Gitterboxen und Unterstellmöglichkeiten für die Müllentsorgung“, jedoch bezieht sich der Feststellungsantrag der Klägerin ausdrücklich nur auf den „hölzernen Unterstellplatz für Altpapiercontainer“ und somit gerade nicht auf die daneben befindlichen „Gitterboxen und Unterstellmöglichkeiten für die Müllentsorgung“ gemäß dem Widerklageantrag des Beklagten, so dass vorliegend Rechtsbeziehungen hinsichtlich zwei konkreter Lebenssachverhalte durch das hiesige Gericht zu entscheiden sind.

Das Feststellungsinteresse der Klägerin/Widerbeklagten ist vorliegend im Übrigen auch nicht unter dem Gesichtspunkt des grundsätzlichen Vorrangs einer Leistungsklage hier zu verneinen. Eine Leistungsklage auf Zahlung der jeweils fälligen Miete würde den Streitpunkt zwischen den Parteien nämlich nicht erledigen. Der hiesige Streit der Parteien weist vielmehr über den Regelungsgegenstand einer solchen Leistungsklage hinaus. Denn die Klägerin erstrebt nicht nur für einzelne Monate, sondern für die gesamte Dauer des

Mietvertragsverhältnisses eine verbindliche Klärung darüber, dass der Beklagte aufgrund der Errichtung des „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ nicht berechtigt ist die monatlich zu zahlende Miete zu mindern.

Bei einer auf bestimmte Monate bezogenen Leistungsklage würde diese Frage dagegen nicht verbindlich entschieden. Die Feststellungsklage hingegen lässt unter dem Gesichtspunkt der Prozesswirtschaftlichkeit eine sinnvolle und sachgemäße Erledigung des aufgetretenen Streitpunktes erwarten, da sie die Frage der Berechtigung des Beklagten zur Mietzinsminderung aufgrund der Errichtung des „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ in einem Prozess für die gesamte Dauer des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertragsverhältnisses ein für alle Mal verbindlich klären kann (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Ob es der Klägerin möglich und zumutbar wäre, eine Klage auf künftige Leistung gemäß § 259 ZPO zu erheben kann hier im Übrigen dahingestellt bleiben, da die Möglichkeit einer solchen Klage der Zulässigkeit der Feststellungsklage und dem dafür nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderlichen Feststellungsinteresse nicht entgegen steht (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 79/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 873 ff.; BGH, NJW-RR 2004, Seite 586).

Die Klage ist im Übrigen auch begründet; die Widerklage hingegen ist nicht begründet.

Der Klägerin/Widerbeklagten steht gegenüber dem Beklagten/Widerkläger hier ein Anspruch auf Zahlung der restlichen Miete in Höhe von 145,61 € für den Zeitraum bis einschließlich Juli 2016 zu (§§ 535, 536 ff. BGB). Der Beklagte/Widerkläger befand sich insofern nämlich mit der Mietzahlung für die Monate November 2015 bis einschließlich Juli 2016 in Verzug, da dem Beklagten/Widerkläger ein Mietminderungsrecht gemäß § 536 BGB - und schon gar nicht in Höhe von 10 % der Brutto-Miete und dies dann auch noch in der kalten Jahreszeit - zur Seite stand.

Grundsätzlich gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch, dass eine Vermieterin ihren Mietern einen zumutbaren Platz zum Aufstellen von Mülltonnen mit einer ausreichenden Anzahl dieser Tonnen zur Verfügung stellt (AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.10.2004, Az.: 32 (33) C 543/03, u.a. in: Grundeigentum 2004, Seiten 1458 f. = WuM 2010, Seiten 423 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 16.03.2004, Az.: 6 C 239/03, u.a. in: MM 2004, Seite 339; AG Bückeberg, Urteil vom 28.12.1999, Az.: 73 C 348/99, u.a. in: DWW 2000, Seiten 63 f.; AG Wuppertal, Urteil vom 26.07.1979, Az.: 30 C 64/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 136; AG Köln, Urteil vom 17.05.1977, Az.: 155 C 3424/75, u.a. in: WuM 1985, Seite 261 f.; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 536 BGB, Rn. 263).

Richtet die Vermieterin - so wie hier die Klägerin - einen neuen Platz für die Mülltonnen ein, kann ggf. sogar ein nicht nur unerheblicher Mangel gegeben sein, wenn der jeweilige Mieter den Hausmüll nicht mehr nur wenige Schritte von dem Mietshaus weiter entleeren kann, sondern nunmehr einen Weg zum Müllplatz von 165 m oder mehr zurücklegen muss (AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 536 BGB, Rn. 263), so dass der nunmehr

in diesem Objekt zentraler (und nicht mehr am Außenrand) gelegene Mülltonnenplatz sogar eine Verbesserung für die meisten Mieter in diesem Objekt darstellt. In diesem Fall begründet die Stilllegung des vorherigen Mülltonnen-Platzes am Rand des Objekts auch keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel (LG Berlin, Urteil vom 01.12..2009, Az.: 63 S 162/09, u.a. in: Grundeigentum 2010, Seite 547; AG Wedding, Urteil vom 05.04.2011, Az.: 16 C 513/10, u.a. in: Grundeigentum 2011, Seiten 760 f.).

Ein Anspruch des Mieters auf Beseitigung und Entfernung eines vor seinem Kellereingang neu errichteten Mülltonnen-Platzes besteht in der Regel auch nicht, da das Hofgelände, auf dem sich die „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen und der „hölzerne Unterstellplatz für Altpapiercontainer“ befinden, nicht wie die Wohnung als Mietsache anzusehen sind und die Klägerin als Vermieter zudem durch öffentlich-rechtliche Vorschriften hierzu auch verpflichtet ist (LG Berlin, Urteil vom 02.07.1991, Az.: 64 S 105/90, u.a. in: Grundeigentum 1991, Seite 937; LG Köln, Urteil vom 01.06.1978, Az.: 1 S 305/77, u.a. in: WuM 1985, Seite 261; AG Köpenick, Urteil vom 28.11.2012, Az.: 6 C 258/12, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 215).

Bei Eingehung eines Mietvertrages muss nämlich auch dem hiesigen Beklagten/Widerkläger/Mieter klar gewesen sein, dass der Müll irgendwo entsorgt werden muss und dass die dazu benötigte Anzahl der Tonnen im Laufe der Zeit auch ansteigen kann (LG Kiel, Urteil vom 30.10.2003, Az.: 1 S 71/03).

Schließlich stehen auch die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) sowohl der Errichtung der „Gitterbox“ für die Müllentsorgung als auch der Errichtung des „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“ dem nicht entgegen. Diese Müll-Plätze stellen nämlich keine Schikane gegenüber dem Beklagten/Widerkläger dar. Die Klägerin/Widerbeklagte hat hiermit vielmehr verhindert, dass ihre Mieter zu weite Wege gehen müssen und das widerrechtlich Müll oder andere Sachen in die Müll-, Bio-, Papier- und „gelben“ Tonnen durch Nicht-Mieter eingeworfen werden (OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.03.2017, Az.: 6 U 172/14, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 660 ff.).

Ein derartiger Anspruch würde allenfalls wohl nur dann ggf. bestehen, wenn z.B. eine Müllbox mit einer Höhe von 1,8 m vor dem Schlafzimmerfenster eines Mieters errichtet wird, während die Unterkante des Schlafzimmerfensters des Mieters bei 1,2 m beginnt, so dass diese Müllbox dann 0,60 m über das Schlafzimmerfenster ragt und insoweit der Blick aus dem Fenster in den Hofgarten in Höhe von 60 cm vollkommen beeinträchtigt werden würde (AG Hamburg, Urteil vom 05.02.2002, Az.: 48 C 322/01, u.a. in: WuM 2002, Seiten 487 ff.). Dies ist hier aber unstrittig gerade nicht der Fall.

Wird der neue Müll-Platz im Interesse der übrigen Hausgemeinschaft und/oder aufgrund der Neugestaltung des Innenhofs bzw. aufgrund der Satzungsänderung der Stadt hinsichtlich des Altpapiers insofern also derartig verlegt, dass ein Mieter des Hauses hierdurch dann gewisse Beeinträchtigungen hinnehmen muss, schließt dies zwar einen Anspruch des Mieters auf Beseitigung und Entfernung der Mülltonnen bzw. des neuen Müll-Platzes aus, jedoch wird hierdurch ein Minderungsrecht des von der Beeinträchtigung betroffenen Mieters gemäß § 536 BGB grundsätzlich noch nicht ausgeschlossen (Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 536 BGB, Rn. 263).

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete nämlich kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden können. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung können dabei auch Umstände sein, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken (sog. Umweltfehler), wie etwa Immissionen, denen die Mietsache ausgesetzt ist. Soweit allerdings Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; BGH, Urteil vom 19.12.2012, Az.: VIII ZR 152/12, u.a. in: NJW 2013, Seite 680; LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010, Az.: 5 S 95/09, u.a. in: WuM 2010, Seiten 148 f.).

Mit Erfolg macht die Klägerseite hier insofern auch geltend, dass auch eine konkludente Vereinbarung zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraussetzt. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich eines sogenannten Umweltfehlers reicht es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache einwirkenden Umstand - hier die von einem Müllplatz ausgehenden Geräusch- und Geruchsimmissionen - als für ihn hinnehmbar wahrnimmt und er sich ungeachtet dieser von ihm als (noch) erträglich empfundenen Vorbelastung dafür entscheidet, die Wohnung anzumieten. Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung wird dieser Umstand vielmehr nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und der Vermieter dem zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert hat (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; BGH, Urteil vom 19.12.2012, Az.: VIII ZR 152/12, u.a. in: NJW 2013, Seite 680; BGH, Urteil vom 23.09.2009, Az.: VIII ZR 300/08, u.a. in: WuM 2009, Seite 659; LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010, Az.: 5 S 95/09, u.a. in: WuM 2010, Seiten 148 f.).

Der Mieter kann im Allgemeinen auch nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand derartiger "Umweltbedingungen" übernehmen will. Die Annahme einer dahingehenden konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung wird deshalb allenfalls in besonderen Ausnahmefällen in Betracht kommen und jedenfalls konkrete Anhaltspunkte für die Übernahme einer so weit gehenden Haftung voraussetzen (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010, Az.: 5 S 95/09, u.a. in: WuM 2010, Seiten 148 f.).

Derartige Umstände sind hier indes weder festgestellt noch sonst ersichtlich. Insbesondere lassen sich auch der Mietvertragsurkunde keine Umstände entnehmen, die den sicheren Schluss auf die verbindliche Festlegung eines

bestimmten Immissionsstandards über die Dauer der Mietzeit hinweg zuließen (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; BGH, Urteil vom 15.10.2008, Az.: XII ZR 1/07, u.a. in: NJW 2009, Seite 664).

Soweit danach konkrete Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache hier fehlen, beantwortet sich die Frage, was im Einzelnen zu dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der in Rede stehenden Wohnung gehört, den die Klägerin als Vermieterin gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB während der Mietzeit zu erhalten hat, nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; BGH, Urteil vom 23.09.2009, Az.: VIII ZR 300/08, u.a. in: WuM 2009, Seite 659; BGH, Urteil vom 19.12.2012, Az.: VIII ZR 152/12, u.a. in: NJW 2013, Seite 680; BGH, Urteil vom 16.05.2007, Az.: VIII ZR 207/04, u.a. in: WuM 2007, Seite 381; BGH, Urteil vom 07.06.2006, Az.: XII ZR 34/04, u.a. in: NZM 2006, Seite 626; LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010, Az.: 5 S 95/09, u.a. in: WuM 2010, Seiten 148 f.).

Aus diesem Grunde kommt es hier darauf an, welche Regelung die Mietvertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung, also die künftige Errichtung des Müllplatzes auf dem nunmehrigen Standort bewusst gewesen wäre (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; BGH, Urteil vom 03.12.2014, Az.: VIII ZR 370/13, u.a. in: WM 2015, Seite 306).

Dies hätte - entgegen der Auffassung der Beklagtenseite - aber nicht notwendig zu einer unbedingten Einstandspflicht der Klägerin/Vermieterin für diese nachteilige Entwicklung und damit zu einem Mangel der Mietsache geführt, der den Beklagten/Mieter ohne Weiteres zur Minderung der Miete berechtigt hätte (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.).

Ein Mietminderungsrecht des hiesigen Beklagten/Widerklägers/Mieters ist vorliegend im konkreten Fall unter Berücksichtigung dieser Rechtsgrundsätze nach Überzeugung des Gerichts nicht gegeben.

Nach § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB bleibt eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache nämlich außer Betracht. Eine unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Sache liegt nämlich auch dann vor, wenn sie bei objektiver Betrachtungsweise nicht spürbar ins Gewicht fällt, so dass die Geltendmachung einer Mietminderung gegen Treu und Glauben verstieße (BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 2177 ff.; BGH, Urteil vom 06.04.2005, Az.: XII ZR 225/03, u.a. in: NJW 2005, Seiten 1713 ff.; BGH, Urteil vom 30.06.2004, Az.: XII ZR 251/02, u.a. in: NJW-RR 2004, Seiten 1450 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.09.2007, Az.: I-10 U 46/07, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seiten 54 ff.; AG Saarburg, Urteil vom 28.11.2001, Az.: 5 C 473/01, u.a. in: WuM 2002, Seite 29).

Insbesondere begründen nachteilige Veränderungen des Wohnumfeldes einen Mangel nur dann, soweit hierdurch der Gebrauch der Wohnung zu Mietzwecken

unmittelbar und erheblich beeinträchtigt wird (AG Dresden, Urteil vom 04.03.2016, Az.: 141 C 1707/15, u.a. in: „juris“).

Das Gebrauchsrecht des Mieters gemäß § 535 Abs. 1 BGB umfasst zwar insofern auch die Nutzung der außerhalb der gemieteten Wohnung liegenden Allgemeinflächen, insbesondere hier also auch des begrünten Hofes. Da diese Flächen im Verhältnis zur Nutzung der eigentlich gemieteten Räume, an denen ein ausschließliches Nutzungsrecht des Beklagten/Mieters besteht, jedoch eine deutlich untergeordnete Bedeutung haben, wirken sich Gebrauchseinschränkungen hier nur in entsprechend geringfügigem Umfang aus, so dass (insbesondere bei lediglich optischen Beeinträchtigungen) die Erheblichkeitsschwelle im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB in der Regel bei diesen Allgemeinflächen nicht erreicht wird und aus diesem Grund eine Minderung nur in besonders gelagerten Fällen überhaupt in Betracht kommen kann (LG Berlin, Urteil vom 27.03.2015, Az.: 63 S 359/12, u.a. in: WuM 2015, Seiten 486 ff.).

Der Abstand zwischen der Wand des vom Beklagten bewohnten Hauses Nr. 16 bis zu der „Gitterbox“ für die Müll-, Bio- und „gelben“ Tonnen beträgt nämlich ca. 10 m. Insofern war durch das Gericht beim Ortstermin aber eine direkte Beeinträchtigung der Wohnung des Beklagten nicht wahrnehmbar. Die über dem Kellergeschoß des Hauses befindliche (d.h. somit noch mindestens 1 m über Terrain liegende) und ca. 2,50 m hohe Wohnung des Beklagten wird hierdurch weder hinsichtlich des Einfalls des Sonnenlichts noch in sonstiger Art und Weise irgendwie direkt beeinträchtigt.

Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs durch Lärm genügt zwar eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Lärm es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines "Protokolls" bedarf es nicht (BGH, Urteil vom 29.02.2012, Az.: VIII ZR 155/11, u.a. in: NJW 2012, Seiten 1647 f.), jedoch hat die Beklagtenseite hier nur die Art des Lärms, jedoch nicht die Tageszeiten, die Zeitdauer und die Frequenz angegeben.

Fehlt es an einer hinsichtlich des „Lärms“ bezogenen Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag, so gilt, dass der Mieter als vertraglich vorausgesetzte Beschaffenheit der Mietsache erwarten darf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Werden diese aber - wie hier unstrittig - eingehalten, so liegt ein Mangel der Mietsache nur ausnahmsweise dann vor, wenn Lärmbelästigungen - etwa wegen der Eigenart der Geräusche - dennoch objektiv zu einer Gebrauchswertbeeinträchtigung führen (LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010, Az.: 5 S 95/09, u.a. in: WuM 2010, Seiten 148 f.; LG Berlin, Urteil vom 17.01.1995, Az.: 64 S 322/94, u.a. in: Grundeigentum 1995, Seite 427; AG Schöneberg, Urteil vom 30.01.2001, Az.: 11 C 388/00, u.a. in: MM 2001, Seiten 357 f.; AG Rudolstadt, Urteil vom 20.05.1999, Az.: 1 C 914/98, u.a. in: WuM 2000, Seiten 19 ff.). Geräusche, die nach Art und Intensität jedoch gebietstypisch sind (wie z.B. das Geräusch beim Zufallen eines Mülltonnen-Deckels), begründen aber gerade keinen Mangel (LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010, Az.: 5 S 95/09, u.a. in: WuM 2010, Seiten 148 f.).

Hier ließ sich die Doppeltür der „Gitterbox“ beim Ortstermin aber leicht öffnen und waren Geräusche beim Öffnen dieser Tür für das Gericht gerade nicht wahrnehmbar. Auch beanstandet der Beklagte/Mieter hier nicht das Geräusch beim Zufallen der Mülltonnendeckel, so dass durch diesen Müll-Platz auch keine erheblichen Lärmbelästigungen verursacht werden, zumal der Mieter einer

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus auch nicht erwarten kann, dass Geräusche von außen (wie z.B. beim Zufallen des Deckels einer Müll- oder Papiertonne) nicht mehr wahrgenommen werden (AG Charlottenburg, Urteil vom 25.11.2004, Az.: 211 C 476/02, u.a. in: Grundeigentum 2005, Seite 1199).

Geräuschbelästigungen, die hierdurch eintreten, entsprechen dem üblichen Lebensrisiko, das denjenigen trifft, der im Erdgeschoß einer Großwohnanlage eine Wohnung angemietet hat (AG Köln, Urteil vom 28.12.1989, Az.: 205 C 397/89, u.a. in: WuM 1991, Seite 343).

Soweit die Beklagtenseite meint, diese Mülltonnenfläche sei verwahrlost bzw. übervoll (vgl. dazu u.a.: AG Wedding, Urteil vom 03.05.2010, Az.: 21b C 229/09, u.a. in: MM 2010, Seite 227; AG Lichtenberg, Urteil vom 16.03.2004, Az.: 6 C 239/03, u.a. in: MM 2004, Seite 339), konnte das erkennende Gericht auch dies hier gerade nicht feststellen (AG Schöneberg, Urteil vom 19.04.2013, Az.: 18 C 230/12; AG Fulda, Urteil vom 20.10.2011, Az.: 31 C 126/11, u.a. in: WuM 2011, Seite 721). Vielmehr war diese Müllstandsfläche sauber. Eine etwaige mangelnde Reinigung einer Müllstandsfläche begründet mangels hinreichend erheblicher Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mietwohnung zudem in der Regel auch keinen Mietminderungsanspruch (AG Charlottenburg, Urteil vom 31.08.2010, Az.: 226 C 111/10).

Auch konnte das erkennende Gericht bei dem Ortstermin am 13. Juni 2017 (d.h. bei warmen Außentemperaturen) keinerlei wahrnehmbare, unangenehme Gerüche hier feststellen (zu anderen Fällen mit erheblicher Geruchsbelästigung vgl. u.a.: LG Berlin, Beschluss vom 28.01.2011, Az.: 65 S 296/10, u.a. in: Grundeigentum 2011, Seiten 821 ff.; LG Kiel, Urteil vom 30.10.2003, Az.: 1 S 71/03, u.a. in: „juris“; AG München, Urteil vom 25.06.2010, Az.: 412 C 25702/09, u.a. in: AIZ 2011, Nr. 9, 52; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 20.10.2003, Az.: 32 C 538/01, u.a. in: Grundeigentum 2004, Seiten 55 ff. = WuM 2004, Seiten 34 ff. = GuT 2004, Seite 18; AG Hohenschönhausen, Urteil vom 17.09.2002, Az.: 4 C 219/99, u.a. in: Grundeigentum 2003, Seite 955).

Geruchsbelästigungen, die durch Mülltonnen ggf. eintreten, entsprechen im Übrigen wohl auch dem üblichen Lebensrisiko, das denjenigen trifft, der im Erdgeschoss einer Großwohnanlage eine Wohnung angemietet hat (AG Köln, Urteil vom 28.12.1989, Az.: 205 C 397/89, u.a. in: WuM 1991, Seite 343).

Die Nutzung der vom Beklagten angemieteten Räume als solche wird durch diesen Müllplatz aber entsprechend dem Ergebnis des Ortstermins hier gerade nicht tangiert. Lediglich die Aussicht auf die Grünfläche des Hofes von der Wohnung des Beklagten aus ist nunmehr optisch etwas beeinträchtigt (LG Berlin, Urteil vom 20.06.2003, Az.: 63 S 282/02, u.a. in: Grundeigentum 2003, Seiten 1019 f.).

Diese rein optischen Beeinträchtigungen haben für sich genommen aber nur geringfügige Auswirkungen (LG Berlin, Urteil vom 27.03.2015, Az.: 63 S 359/12, u.a. in: WuM 2015, Seiten 486 ff.), so dass der von der Beklagtenseite bemängelte Zustand der Mietsache hier gerade noch nicht die Grenze der Geringfügigkeit überschreitet (AG Saarburg, Urteil vom 28.11.2001, Az.: 5 C 473/01, u.a. in: WuM 2002, Seite 29).

Die vorliegend lediglich gegebenen optischen Beeinträchtigungen überschreiten somit nicht das Maß dessen, was der Beklagte/Widerkläger/Mieter als zumutbar hinzunehmen hat; zumal sich die Klägerin/Widerbeklagte/Vermieterin hier im

Grundsatz wohl auch auf § 1004 BGB analog berufen könnte und insofern auch nur ein Abstand einer Mülltonne zu einem Haus von mindestens 3,00 m einzuhalten wäre. Nach § 6 BbgBauO ist dies nämlich ohne weiteres zulässig (vgl. hierzu: BayObLG, Beschluss vom 14.02.2002, Az.: 2Z BR 138/01, u.a. in: Grundeigentum 2002, Seite 807; LG Hamburg, Urteil vom 23.07.2014, Az.: 318 S 78/13, u.a. in: ZMR 2015, Seiten 50 f.; LG Osnabrück, Urteil vom 18.06.1997, Az.: 11 S 402/96, u.a. in: WuM 1997, Seiten 431 f.; VG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2012, Az.: 16 K 3481/11, u.a. in: BeckRS 2012, Nr.: 50590). Dieser Abstand von 3 m wird aber bei dem hier gegebenen Abstand von ca. 10 m sogar noch um das 3-fache überschritten.

Diese Gründe für ein Nichtvorliegen eines Mietmangels gelten im Übrigen erst Recht auch hinsichtlich des noch weiter von der Wohnung des Beklagten entfernten und zudem auch nur mit Papiertonnen versehenen „hölzernen Unterstellplatzes für Altpapiercontainer“, so dass der Beklagte/Widerkläger/Mieter auch insoweit hier nicht berechtigt ist die Miete zu mindern.

Der mit der Klage geltend gemachte Feststellungsanspruch ist hier somit begründet. Gleiches gilt hinsichtlich der noch von der Klägerin hier begehrten Mietzahlung in Höhe von 145,61 €.

Dem mit der Widerklage durch den Beklagten hier geltend gemachten Feststellungsanspruch steht dann aber auch entgegen, dass die Errichtung und der Betrieb bzw. die Benutzung der „Gitterbox“ für die Müllentsorgung und des „hölzernen Unterstellplatzes“ für Altpapiercontainer gerade nicht als Mietmangel im Sinne des § 536 BGB anzusehen sind. Gleiches gilt bezüglich des noch von dem Beklagten/Widerklägerin hier zudem noch begehrten Erstattungsanspruchs in Höhe von 146,97 €, da dieser aufgrund der von der Klägerin/Widerbeklagten unstreitig erklärten Aufrechnung zwischenzeitlich erloschen ist.

Die Verurteilung hinsichtlich der Zinsen hat in den § 247, § 286 und § 288 BGB sowie daneben auch in § 291 BGB ihre Grundlage.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf § 91 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Der Wert des Streitgegenstandes des Rechtsstreits ist hier zudem noch durch das Gericht festzusetzen gewesen. Dieser Wert beträgt insgesamt 3.190,32 € (1.594,48 € der Klage und 1.595,84 € der Widerklage).

Der Streitwert der Klage ergibt sich aus der unter Ziffer 1. der Klageschrift geltend gemachten Mietforderung in Höhe von 145,61 € und aus der unter Ziffer 2. der Klage begehrten Feststellung mit einem Wert in Höhe von 1.448,87 € (10 % Minderung von 14.488,74 € Bruttomiete bei 3 ½ Jahren [344,97 €/Monat x 42 Monate]). Die negative Feststellungsklage der Vermieterin stellt in der Sache nämlich eine Leistungsklage auf Zahlung künftigen Mietzinses dar, so dass für die Bestimmung des Streitwertes keine anderen Grundsätze gelten können und der Streitwert mit dem 3 ½-fachen Jahresbetrag zu bemessen ist.

Der Streitwert der Widerklage in Höhe von insgesamt 1.595,84 € ergibt sich hingegen aus der unter Ziffer 1. der Widerklageschrift geltend gemachten Forderung in Höhe von 146,97 € und aus der unter Ziffer 2. der Widerklageschrift begehrten Feststellung hinsichtlich der „Gitterboxen und Unterstellmöglichkeiten für die

Müllentsorgung“ mit einem Wert in Höhe von 1.448,87 € (10 % Minderung von 14.488,74 € Bruttomiete bei 3 ½ Jahren [344,97 €/Monat x 42 Monate]).

Die negative Feststellungsklage eines Mieters, mit der er seine auf dem Mietvertrag beruhende Verpflichtung zur künftigen Entrichtung des Mietzinses in einer bestimmten Höhe aufgrund eines konkret bestimmten Umstandes leugnet, stellt in der Sache das Spiegelbild einer Leistungsklage des Vermieters auf Zahlung künftigen Mietzinses dar, so dass für die Bestimmung des Streitwertes keine anderen Grundsätze gelten können. Bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete ist der Streitwert somit auch insofern nicht mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 GKG in Verbindung mit § 3 und § 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen (BGH, Beschluss vom 14.06.2016, Az.: VIII ZR 43/15, u.a. in: NJW-RR 2017, Seiten 204 f.; BGH, Beschluss vom 20.04.2005, Az.: XII ZR 248/04, u.a. in: NJW-RR 2005, Seiten 938 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 20.09.2013, Az.: 10 W 18/13, u.a. in: MDR 2014, Seite 247; LG Berlin, Beschluss vom 28.12.2015, Az.: 63 T 114/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr.: 14907). Ein Abschlag von dem 42-fachen Betrag der monatlichen Minderung ist im Übrigen hier nicht vorzunehmen. Es handelt sich nämlich um eine negative (leugnende) Feststellungsklage, bei der grundsätzlich der volle Wert gilt (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 20.09.2013, Az.: 10 W 18/13, u.a. in: MDR 2014, Seite 247).