

# **Amtsgericht Lichtenberg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 536 BGB

- 1. Ein Mangel der Mietwohnung kann nicht darin gesehen werden, dass der Vermieter den Müllplatz der Wohnanlage derart verlegt, dass sich für den Mieter eine um 157 m längere Wegstrecke dorthin ergibt, als dies vor der Verlegung des Müllplatzes der Fall war.**
- 2. Ein Mangel könnte nur dann vorliegen, wenn ausgehend von den vertraglichen Regelungen eine Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit der Mietsache besteht. Da eine mietvertragliche Regelung hier fehlt, käme ein Mangel nur in Betracht, wenn eine ergänzende Vertragsauslegung des Mietvertrages ergäbe, dass die Parteien, wenn sie den Eintritt der zukünftigen Veränderung bedacht hätten, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben einig geworden wären, dass in einem solchen Fall ein Mangel anzunehmen sei. Das war aber fernliegend, zumal wenn - wie hier - die Verlegung des Müllplatzes Folge von Baumaßnahmen auf einem Nachbargrundstück war.**
- 3. Selbst bei einem unterstellten Mangel wäre die Miete dennoch nicht gemindert, weil der Mangel nur als unerheblich anzusehen ist.**

AG Lichtenberg, Urteil vom 26.04.2022, Az.: 6 C 350/21

#### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 307,68 € festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind durch einen schriftlichen Wohnungsmietvertrag seit dem Jahre 2001 miteinander verbunden. Sie streiten um Mietminderung.

Im Monat Juli 2021 verlegte die Beklagte den Müllplatz derart, dass sich für die Kläger eine um 157 m längere Wegstrecke dorthin ergab, als dies vor der Verlegung des Müllplatzes der Fall war.

Die Kläger meinen, dadurch sei der Wert der Mietsache herabgesetzt; der Mietzins brutto-warm sei ab dem 1. August 2021 um 3 % gemindert.

Sie beantragen,  
festzustellen, dass die Kläger berechtigt sind, die Bruttowarmmiete ab dem 1.8.2021 um drei Prozent zu mindern.

Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, die Lage des neuen Müllplatzes stelle keinen Mangel dar. Der Müllplatz sei schon nicht Bestandteil der Mietsache. Jedenfalls liege kein erheblicher Mangel vor, der zu einer Mietminderung berechtigen würde.

Das Gericht hat den Klägern mit Verfügung vom 13. Januar 2022 einen rechtlichen Hinweis erteilt. Auf den Inhalt dieses Hinweises wird Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet und war deswegen abzuweisen. Die Miete ist nicht nach § 536 BGB gemindert, denn es fehlt bereits an einem Mangel der Mietsache im Sinne der vorgenannten Vorschrift. Zwar können auch Umweltbeziehungen der gemieteten Wohnung einen Mangel begründen, etwa Lärm aus einer anderen Wohnung, aber eine Neuinstallation des Müllplatzes 157 m weiter entfernt als zuvor ist kein Mangel. Ein Mangel liegt nämlich nur vor bei einer Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit der Mietsache. Auszugehen ist dabei von den vertraglichen Regelungen. Eine konkrete Regelung über die Entfernung des Müllplatzes von der Wohnung der Kläger enthält der Mietvertrag zwischen den Parteien nicht. Es käme daher nur ein Mangel in Betracht, wenn eine ergänzende Vertragsauslegung des Mietvertrages ergäbe, dass die Parteien, wenn sie den Eintritt der zukünftigen Veränderung bedacht hätten, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben einig geworden wären, dass in einem solchen Fall ein Mangel anzunehmen sei. Das war aber fernliegend, zumal wenn - wie hier - die Verlegung des Müllplatzes Folge von Baumaßnahmen auf einem Nachbargrundstück war. Die Interessen der Beklagten wären nicht hinreichend gewahrt, wenn sie ohne eigenen Einfluss den Müllplatz verlegen muss (vgl. zur insofern ähnlichen Sachlage bei auch vom Vermieter hinzunehmendem Baulärm BGH, Urt. v. 02.11.2021, Az. VIII ZR 259/19).

Nähme man dem entgegen an, dass ein Mangel vorläge, wäre die Miete dennoch nicht gemindert, und zwar dies wegen § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB. Der Mangel war als nur unerheblich anzusehen. Ein um lediglich 157 m längerer Weg fällt nicht spürbar ins Gewicht (dazu vgl. Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, Rn. 47). Sollte sich im Einzelfall eine umfangreiche Menge Müll angesammelt haben, könnten die Kläger diesen in aller Regel in kleineren Portionen entsorgen, um nicht bei nur einem Gang den gesamten Müll auf einmal schleppen zu müssen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 3 ff. ZPO, 48 GKG.

Die Berufung war nicht zuzulassen, denn die Voraussetzungen des §§ 511 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ZPO lagen nicht vor.