

Verkleinerung der Fensterfläche

LG Berlin, Urteil vom 08.01.2004 – 67 S 312/01

1. Ein Vermieter führt einen Mangel der Mietsache herbei, wenn er im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme Fenster einbauen lässt, deren Glasflächen erheblich kleiner sind als die der ursprünglich vorhandenen Altbaufenster.

2. Eine Verringerung der Glasfläche um ca. 23 % ist erheblich und stellt einen Mangel an der Mietsache dar. In diesem Fall ist der Mieter berechtigt, die Miete zu mindern. Darüber hinaus hat der Mieter einen Mängelbeseitigungsanspruch dahingehend, dass der Vermieter die vor der Modernisierung vorhandene Glasfläche wieder herstellt.

Aus den Entscheidungsgründen:

1) Die Kläger können von dem Beklagten gemäß § 535, Abs. 1, Satz 2 BGB in Verbindung mit dem geschlossenen Mietvertrag verlangen, durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Lichtfläche der fünf zur Straße gelegenen Fenster auf dem Grundstück C-Straße in Berlin gelegenen Wohnung auf jeweils 0,99 m² vergrößert wird. Denn der Beklagte hat einen Mangel der Mietsache herbeigeführt, indem er im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme Isolierglasfenster hat einbauen lassen, deren Fläche kleiner ist als die der ursprünglich vorhandenen. Durch diese Maßnahme ist der Einfall von Licht beeinträchtigt worden.

2) Der vertragsmäßige Gebrauch der Wohnung wird durch den Zustand bestimmt, den die Wohnung bei Vertragsabschluss hatte. Ein Vermieter darf diesen Zustand grundsätzlich nicht einseitig zum Nachteil des Mieters ändern. Wenn eine Wohnung mit Fenstern einer bestimmten Größe ausgestattet ist, dann muss der Vermieter diese Gegebenheiten bei einer Instandsetzungsmaßnahme berücksichtigen. Es kommt nicht darauf an, ob durch die anderen Fenster auch ein ausreichender Lichteinfall ermöglicht wird. Entscheidend ist, dass der ursprüngliche Lichteinfall ohne Abstriche erhalten bleibt.

a) Die drei zur Straße weisenden Zimmer der Wohnung der Kläger waren bei Vertragsabschluss unstreitig mit Holz-Kastenfenstern ausgestattet. Am 03.12.1998 tauschten die von dem Beklagten beauftragten Handwerker die Fenster in Anwesenheit der Kläger gegen Isolierglasfenster aus. Die alten Fenster hatten unstreitig eine Glasfläche von wenigstens 0,99 m².

b) Die Isolierglasfenster haben nach Vortrag des Beklagten eine Glasfläche von 0,84 m². Daraus ergäbe sich eine Verringerung von 23 %. Eine Verringerung der Glasfläche um 23 % stellt einen Mangel der Mietsache dar, der zu einer Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs führt. Es ist nachvollziehbar, dass die verringerte Glasfläche weniger Tageslicht in die Räume lässt und deshalb zu einer spürbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt.

c) Eine derartige Beeinträchtigung der Wohnnutzung mussten die Kläger nicht aufgrund der Tatsache hinnehmen, dass die Fenster im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme eingebaut worden waren, zu deren Duldung sie sich aufgrund einer Vereinbarung vom 09.11.1998 verpflichtet hatten. Eine andere Betrachtungsweise wäre allenfalls gerechtfertigt, wenn aufgrund der baulichen Gegebenheiten bei den vorhandenen Fensteröffnungen nur der Einbau von Isolierglasfenstern in der vorliegenden Art und Weise möglich gewesen wäre. Denn in diesem Fall wäre die Zustimmung zu den Fenstern so zu verstehen, dass sie sich auf eine Maßnahme bezieht, die nicht zu unvermeidbaren Kosten führt. Dabei kann allerdings nicht pauschal darauf abgestellt werden, dass dem Kläger seine fachliche Kompetenz vorgehalten und ihm vorgeworfen wird, er hätte bei seiner Zustimmung mit einer Verringerung der Glasfläche rechnen müssen. Damit muss er nicht rechnen, wenn technische Lösungen möglich sind, die eine Verringerung der Glasfläche vermeiden. Selbst die Mitteilung der Typenbezeichnung IV 68 in der Modernisierungsankündigung musste nicht zwangsläufig bei den Klägern eine Vorstellung von genauen Maßen der Fenster hervorrufen, denn diese Bezeichnung bezog sich nicht auf die Breite des Fensterrahmens.