



**Landgericht Hamburg, Urteil vom 18.12.2025, Az.
334 S 13/22**

Gründe:

I.

1 Die Parteien streiten in zweiter Instanz um Feststellung einer Mietminderung wegen vermeintlicher Verschattung und Verdunkelung des Wohnraumes nach Errichtung eines weiteren Gebäudes vor dem Balkon bzw. der Loggia der streitgegenständlichen Wohnung.

2 Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes wird gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf die Feststellungen des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

3 Das Amtsgericht Hamburg hat der Klage überwiegend stattgegeben und festgestellt, dass die monatliche Bruttomiete für die streitgegenständliche Wohnung H. W. , H. wegen der durch den Neubau im Innenhof der Wohnanlage einhergehenden Verschattung und Verdunkelung seit Februar 2021 um 5% herabgesetzt sei. Im Übrigen – soweit sich die Klägerin darauf bezogen hat, dass die Mietminderung einen Betrag in Höhe von 8% der Nettomiete nicht unterschreiten solle – hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

4 So hat das Amtsgericht festgestellt, dass die Mietwohnung zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt jedenfalls seit Februar 2021 einen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 2 BGB aufweise, welcher ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB erheblich mindere. Es stehe zur Überzeugung des Gerichts fest (§ 286 ZPO), dass die Versorgung des Wohnzimmers und des Balkons der von der Klägerin bewohnten Wohnung mit natürlichem Sonnenlicht von außen für mehrere Stunden des Tages bei Anmietung prägend für den Nutzwert des Wohnzimmers und des Balkons gewesen und diese den Nutzwert prägende Versorgung mit natürlichem Sonnenlicht seit Errichtung des gegenüberliegenden Anbaus so stark zurückgegangen sei, dass eine im Vergleich zum früheren Zustand deutlich wahrnehmbare, wesentliche Verschattung und Verdunkelung des Wohnzimmers und des Balkons eingetreten sei.

5 Diese Feststellungen stützt das Amtsgericht auf die Angaben der in der mündlichen Verhandlung persönlich angehörten Klägerin, sowie die insofern für glaubhaft gehaltenen Aussagen der vernommenen Zeugen S., R1. und S1. Dem von der Beklagten gegenbeweislich angebotenen Sachverständigenbeweis sei hingegen nicht nachzugehen gewesen: Dieser sei bereits ungeeignet und im Übrigen nicht entscheidungserheblich gewesen. Die Mangelhaftigkeit der Mieträume ergebe sich aus einer wirkungsbezogenen – nicht ursachenbezogenen – vergleichenden Betrachtung der wahrnehmbaren Lichtverhältnisse zeitlich vor und nach der Errichtung des Anbaus. Zu den Lichtverhältnissen vor Errichtung des Anbaus könne ein Sachverständiger indes mangels geeigneter Anknüpfungstatsachen rückblickend keine

Feststellungen treffen. Die isolierte Feststellung der gegenwärtigen Lichtverhältnisse hingegen wäre für die hier allein maßgebliche Vergleichsbetrachtung zeitlich vor und nach dem Anbau unerheblich, da die Feststellung des status quo keine vergleichende Bewertung der jeweils wahrnehmbaren Lichtverhältnisse zuließe. Insofern sei unerheblich, für wie viele Stunden genau der Balkon und das Wohnzimmer von Sonne beschienen waren bzw. seit Errichtung des Anbaus sind und ob eine Birke in Entfernung zum Balkon vorhanden gewesen sei und inwieweit diese Schatten geworfen habe. Selbiges gelte für den Fliederbusch. Die insoweit unterbreiteten Beweisangebote seien ohnehin nicht vom gewährten Schriftsatznachlass umfasst gewesen, welcher sich namentlich nur auf „neuen Sachvortrag der Klägerseite“ bezogen habe.

6 Der Höhe nach hat das Amtsgericht daher eine Herabsetzung der Bruttomonatsmiete um 5% für angemessen gehalten. Eine über den tenorierten Umfang hinausgehende Minderung erschien dem Gericht hingegen nicht angemessen, da die spürbare Beeinträchtigung der Nutzbarkeit tageszeitlich und räumlich begrenzt sei und eine Mieterpartei gewisse negative Veränderungen des Wohnumfelds grundsätzlich minderungslos hinzunehmen habe.

7 Gegen dieses Urteil, das dem Beklagtenvertreter am 28.03.2022 zugestellt worden ist (Bl. 271 f. d.A.), hat die Beklagte mit einem am 24.04.2022 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt (Bl. 280 d.A.) und diese mit am 17.05.2022 eingegangenen Schriftsatz begründet (Bl. 288 d.A.).

8 Die Beklagte meint, das Amtsgericht habe rechtfehlerhaft ein gegenbeweislich angebotenes Sachverständigengutachten nicht eingeholt.

9 Vortrag und entsprechendes Beweisangebot seien nicht verspätet gewesen. Bereits mit Schriftsatz vom 03.11.2021 habe die Beklagte vorgetragen, dass sich die Lichtverhältnisse insgesamt nach dem Neubau und einer Veränderung der Bepflanzung positiv verbessert hätten und diesen Vortrag unter Sachverständigenbeweis gestellt. Auch das Beweisangebot mit Schriftsatz vom 10.03.2022 sei nicht verspätet gewesen, da der Beklagten eingeräumt worden sei auch zur persönlichen Anhörung der Klägerin weiter vorzutragen (Seite 13 Nr. 2 des Protokolls vom 24.02.2022).

10 Auch habe das Gericht überraschend im Urteil erstmals darauf abgestellt, dass eine „wirkungsbezogene“ und keine „ursachenbezogene“ Betrachtungsweise als Maßstab anzulegen sei. Nach entsprechendem Hinweis hätte die Beklagtenseite – unabhängig davon, dass eine solche Einschätzung fehlerhaft sei, da die Klägerin keine Beeinträchtigung durch die Verschlechterung des Blicks (vorher Grün, nunmehr gegen Hauswand) geltend mache, sondern eine Beeinträchtigung der Belichtungssituation – Sachverständigenbeweis auch für die Tatsache angeboten, dass sich die Lichtverhältnisse bei einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise nicht verändert hätten. Vorsorglich bietet die Beklagte mit der Berufung nunmehr entsprechenden Beweis an.

11 Unzutreffend sei jedenfalls die Auffassung des Gerichts, dass ein Sachverständiger mangels geeigneter Anknüpfungstatsachen rückblickend keine Feststellungen zu der Lichtsituation vor dem Anbau treffen könne. Es handele sich insoweit um eine vorweggenommene Beweiswürdigung, die darüber hinaus auch noch unzutreffend sei. Im Rahmen eines Verschattungsgutachtens hätte ohne weiteres anhand der Akte und der dort vorgetragenen Belichtungssituation vor Errichtung des Neubaus (und gegebenenfalls auch unter Nichtberücksichtigung der Bepflanzung) eine Visualisierung hergestellt werden können, die dann mit dem jetzigen Zustand und der Besonnung gegenübergestellt werde.

12 Die Berufungsklägerin und Beklagte beantragt daher,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg zum Az. 48 C 56/21 vom 25.03.2022 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

13 Die Berufungsbeklagte und Klägerin beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

14 Die Berufung sei bereits mangels ausreichender Beschwer nicht statthaft. Jedenfalls aber sei das Urteil rechtsfehlerfrei ergangen.

15 So sei das Gericht nicht gehalten gewesen, ein Sachverständigengutachten einzuholen zu Tatsachen, über die bereits Beweis erhoben wurde und aufgrund der Beweisaufnahme als bewiesen gelten. Ein entsprechendes Sachverständigengutachten sei auch nicht geeignet. Insoweit fehlten Anknüpfungstatsachen. Von Beklagtenseite sei es versäumt worden, vor Beginn der Maßnahmen ein entsprechendes Verschattungsgutachten einzuholen. Die durch den Bau erfolgte Beweisvereitelung müsse die Beklagte gegen sich gelten lassen.

16 Die Behauptung der Beklagtenseite, dass sich die Lichtverhältnisse nach dem Neubau und der Veränderung der Bepflanzung positiv verändert hätten, sei unwahr. Dies ergebe sich bereits aus Lichtbildern in Anlage K13. Es liege auch keine „vorsätzliche Verdunkelung“ vor.

17 Die Argumentation des Amtsgerichts mit einer „wirkungsbezogenen Betrachtungsweise“ sei auch nicht überraschend gewesen. Es sei bereits unklar, was die Beklagtenseite damit meine.

18 Die Klägerseite beruft sich im Übrigen vollumfänglich auf den erstinstanzlichen Vortrag und die dortigen Beweisangebote. Die Klägerin sei erheblich durch den Neubau in den Lichtverhältnissen und in ihrem Blick beschränkt und die Bepflanzung zuvor habe zu keiner entsprechenden Beeinträchtigung geführt.

19 Das Berufungsgericht hat auf Grundlage des Beweisbeschlusses vom 27.01.2025 Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens zu der Behauptung der Beklagtenseite, es sei zu keiner Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse auf dem Balkon und in dem sich an den Balkon anschließenden (als Wohnzimmer genutzten) Zimmer der Wohnung H. W. , H. (Erdgeschoss links), durch die nachträgliche Bebauung eines mehrgeschossigen Anbaus im Jahr 2020 im Innenhof der gegenständlichen Wohnung gekommen. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Sachverständigengutachten von Dipl.-Ing. U. K. vom 05.08.2025 verwiesen.

20 Mit Beschluss vom 12.11.2025 hat das Berufungsgericht mit Einverständnis der Parteien das schriftliche Verfahren angeordnet und eine Schriftsatzfrist bis zum 05.12.2025 bestimmt.

II.

21 Die zulässige Berufung ist unbegründet.

22 1. Die Berufung ist zulässig. Insbesondere wird die gem. § 511 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 ZPO notwendige Beschwer von 600,- € erreicht. Nach ständiger Rechtsprechung ist beim Kläger die formelle, beim Beklagten die materielle Beschwer maßgebend. Die Beschwer im materiellen Sinn bestimmt sich dabei für eine Partei ohne Rücksicht auf ihr vorinstanzliches Streitverhalten danach, ob die Entscheidung ihrem Inhalt nach für die Partei nachteilig ist, indem sie unmittelbar ihre Rechtsposition beeinträchtigt. Dabei kommt es grundsätzlich auf den rechtskraftfähigen Inhalt der Entscheidung an. Der Wert des Beschwerdegegenstands ist eigenständig zu ermitteln; aus den unterschiedlichen Zwecken von Zuständigkeits- und Rechtsmittelstreitwert und wegen der unterschiedlichen Bewertungszeitpunkte können sich insofern Abweichungen ergeben (vgl. dazu m.w.N. Rimmelspacher, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Auflage 2025, § 511 Rn. 50, Vor § 511 Rn. 16). Während es insofern für den Gebührenstreitwert gem. § 41 Abs. 5 GKG auf den Jahresbetrag der Mietminderung ankommt, ist für die

Beschwer auf den 3,5-fachen einjährigen Bezug gem. § 9 ZPO abzustellen. Ein Abschlag von 20% ist bei der Feststellungsklage der Mietminderung nicht vorzunehmen. Bei der negativen (leugnenden) Feststellungsklage ist wegen der rechtvernichtenden Wirkung des obsiegenden Urteils der Streitwert so hoch zu bewerten wie der Anspruch, dessen sich der Gegner berührt, also ohne Feststellungsabschlag (BGH, Beschluss vom 09. Juni 2015 zum Az. IX ZR 257/14).

23 Nach diesen Grundsätzen ist vorliegend von einer Beschwer in Höhe von 1.571,83 € auszugehen. So hat das Amtsgericht Hamburg eine Mietminderung in Höhe von 5% des monatlichen Bruttomietzinses festgestellt. Bei einer Bruttomiete in Höhe von 748,49 € monatlich folgt daraus ein monatlicher Minderbetrag in Höhe von 37,42 €. Unter Berücksichtigung des 3,5-fachen einjährigen Bezug gem. § 9 ZPO folgt daraus eine Beschwer in Höhe von 1.571,83 €.

24 2. Die Berufung ist allerdings unbegründet. Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht der Klage teilweise stattgegeben und festgestellt, dass die monatliche Bruttomiete für die streitgegenständliche Wohnung H. W. , H. wegen der durch den Neubau im Innenhof der Wohnanlage einhergehenden Verschattung und Verdunkelung seit Februar 2021 um 5% herabgesetzt ist.

25 So folgt das Berufungsgericht dem Amtsgericht darin, dass die Mietwohnung zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt jedenfalls seit Februar 2021 einen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 2 BGB aufweist, welcher ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB erheblich mindert.

26 Die Berufung kann nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546) beruht oder nach § 529 zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Dabei hat das Berufungsgericht gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen zu Grunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten.

27 a) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Beweiswürdigung des Amtsgerichts in Hinblick auf die Angaben der persönlich gehörten Klägerin und der Zeugen S., R1. und S1 nicht zu beanstanden. Hiergegen richtet sich die Berufung im Einzelnen auch nicht.

28 b) Das Beweisergebnis wird auch nicht erschüttert durch ein gegenbeweislich eingeholtes Sachverständigengutachten.

29 (1) Das Berufungsgericht folgt dem Amtsgericht zwar nicht in seiner Einschätzung, ein – von der Beklagtenseite gegenbeweislich angebotenes – Sachverständigengutachten sei nicht einzuholen. Das Amtsgericht hat die Einholung eines solchen Gutachtens abgelehnt mit dem Verweis auf die fehlende Eignung eines solchen Sachverständigengutachtens und auf die fehlende Entscheidungserheblichkeit. Zudem sei der Beweisantrag zu spät erfolgt.

30 Dem schließt sich das Berufungsgericht indes nicht an. Das Beweisangebot der Beklagtenseite ist nicht verspätet. Die Beklagtenseite hat bereits mit Schriftsatz vom 03.11.2021 Sachverständigengutachten für die Behauptung angeboten, der Lichteinfall habe sich im Vergleich zur Anmietung der Wohnung dauerhaft verbessert. Mit Schriftsatz vom 14.01.2022 hat die Beklagte zudem bestritten, dass die Wohnung seit 1987 stets gut belichtet gewesen sei und heute stets im Schatten liege und hierfür Beweis durch Sachverständigengutachten angeboten.

31 (2) Allerdings konnte das – insofern vom Berufungsgericht mit Beweisbeschluss vom 27.01.2025 – eingeholte schriftliche Sachverständigengutachten des Dipl.-Ing. U. K. vom 05.08.2025 das Beweisergebnis nicht erschüttern.

32 Das Gutachten wurde zum Beweis der Tatsache eingeholt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse auf dem Balkon und in dem sich an den Balkon anschließenden

(als Wohnzimmer genutzten) Zimmer der Wohnung H. W. , H. (Erdgeschoss links), durch die nachträgliche Bebauung eines mehrgeschossigen Anbaus im Jahr 2020 im Innenhof der gegenständlichen Wohnung gekommen sei.

33 Zur Führung eines solchen Gegenbeweises ist das Sachverständigengutachten bereits unergiebig geblieben.

34 So stellte der Sachverständige Dipl.-Ing. U. K. fest,

„dass es über das gesamte Jahr zu erheblichen (im Sinne von eindeutig messbaren und damit auch spürbaren/wahrnehmbaren und nicht nur geringfügigen) Besonnungsabnahmen des untersuchten Wohnraumes und der Loggia kommt. Insbesondere in den Wintermonaten kann über einen längeren Zeitraum keine direkte Besonnung mehr verzeichnet werden. In den Sommermonaten kommt es zwar zu Abnahmen, jedoch verbleibt eine Besonnung von vier bis fünf Stunden am Tag.

Bei der Untersuchung der Belichtung zeigt sich ebenfalls eine erhebliche und damit spürbare Abnahme der Raumhelligkeit durch den Neubau. Der Helligkeitsverlust konnte in allen untersuchten Varianten festgestellt werden – unabhängig von Möblierung oder Vegetationsbestand.“ (Gutachten vom 05.08.2025, S. 97)

35 (aa) Das Gericht folgt den überzeugenden Ausführungen des als Diplom-Ingenieur qualifizierten und auf Verschattungsgutachten spezialisierten Sachverständigen. Das Gutachten ist in sich schlüssig und nachvollziehbar. Es sind insbesondere keine logischen Brüche oder Widersprüche ersichtlich.

36 Der Sachverständige untersucht in seinem Gutachten sowohl die Besonnungsdauer, als auch die Tageslichtversorgung jeweils in einem Vergleich des Zustandes vor dem Neubau mit dem Ist-Zustand.

37 Bei der Betrachtung der Besonnungsdauer orientiert sich der Sachverständige zunächst an den Empfehlungen der DIN EN 17037 und ergänzt diese um eine Ganzjahresbetrachtung der Besonnungsdauer in einem Vorher-Nachher-Vergleich, sowie anhand von gerenderten Schattenverläufen und Sonnenstrahlenanalysen, ebenfalls im Vorher-Nachher-Vergleich. Untersuchungsgegenstand ist dabei jeweils die Besonnung des Innenraums (Wohnzimmer), sowie der Loggia.

38 Für die Berechnung der Raumhelligkeit berechnet der Sachverständige einen Tageslichtquotienten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fenstertransmissionsgrade und Reflexion von Materialien (Boden, Decke, Wände, Außenwände, etc.) auf Grundlage der vor Ort am 18.02.2025 festgestellten Situation. Dabei werden drei verschiedene Varianten simuliert (Gebäudekörper, möblierter Gebäudekörper und möblierter Gebäudekörper mit Vegetation).

39 Als Anknüpfungspunkte dienten dem Sachverständigen die bei der Ortsbegehung am 18.02.2025 erfassten Raumgeometrien des Wohnzimmers, der Loggia, sowie der Gebäudeabstände und die bei der Ortsbegehung dokumentierten Oberflächenmaterialien, Möblierung, Bepflanzung und Wanddekoration. Im Übrigen legte der Sachverständige Luftbilder mit Stand 2018 und 2022 aus dem Geoportal der Freien und Hansestadt Hamburg, sowie von der Beklagten bereitgestellte Schnitte und Ansichten des Neubaus im Maßstab 1:50, sowie einen Lageplan im Maßstab 1:200 zu Grunde.

40 Der vom Sachverständigen simulierte Vergleich der Besonnung ergab für das Winterhalbjahr eine Abnahme der Besonnung um 99,5% und für das Sommerhalbjahr von 47,8% (Gutachten vom 05.08.2025, S. 18, 21). Für den Vergleich des Schattenverlaufs wird auf die gerenderten Simulationen auf den Seiten 20 bis 85 des Gutachtens verwiesen. Bei der Tageslichtquotientenberechnung für das Wohnzimmer konnte in allen untersuchten Varianten –

unabhängig von Möblierung und Vegetationsbestand – ein Helligkeitsverlust festgestellt werden (vgl. insbesondere für Variante 3 – möblierter Gebäudekörper mit Vegetation – S. 93 des Gutachtens).

41 Soweit die Beklagtenseite beanstandet, der Sachverständige habe offensichtlich rechtliche Schlüsse aus verwaltungsrechtlichen Urteilen gezogen, so bezieht sich dies wohl auf die Ausführungen des Sachverständigen auf Seite 16 des Gutachtens vom 05.08.2025. Dort führt der Sachverständige aus, dass eine natürliche, laubabhängige Verschattung nicht mit einer Verschattung durch einen Gebäudekörper zu vergleichen sei und bezieht sich dabei auf einen Beschluss des Hamburgischen Obergerichtes. Diese Ausführungen haben erkennbar keinerlei Auswirkungen auf die Feststellungen des Sachverständigen, sondern sind lediglich unterstützend angeführt. Der Umstand, dass die Vegetation nicht maßgeblich bei der Simulation der Besonnung berücksichtigt wurde, folgt vielmehr unmittelbar der vom Sachverständigen angeführten DIN EN 17037. Zudem findet die Vegetation in der – ebenfalls vom Sachverständigen zu Grunde gelegten – Simulation des Schattenverlaufs Berücksichtigung, wie auch in der Berechnung des Tagelichtquotienten.

42 (bb) Auf Grundlage der Feststellungen des Sachverständigen ist weder der Beweis einer wahrnehmbaren, wesentlichen Verschattung und Verdunkelung des Wohnzimmers und des Balkons in dem Sinne erschüttert, dass eine solche Verschattung oder Verdunkelung gar nicht eingetreten ist, noch lassen die – insoweit von der Beklagten zugeigten gemachten – Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. K. Rückschluss auf eine geringere Verdunkelungswirkung zu, die durchgreifende Zweifel an der vom Amtsgericht zu festgestellten Minderungsquote von 5% begründen könnten.

43 Dabei verkennt das Berufungsgericht nicht, dass der Sachverständige Dipl.-Ing. U. K. selbst festgestellt hat, dass „der untersuchte Wohnraum, verglichen mit den Empfehlungen der DIN 5034 und der DIN EN 17037, bereits in der Ausgangssituation nur geringfügig belichtet“ war (Gutachten vom 05.08.2025, S. 97). Dies führt aber weder zu der Annahme, dass die Versorgung des Wohnzimmers mit natürlichem Sonnenlicht von außen bei Anmietung gar nicht prägend für den Nutzwert gewesen sei, noch zur Schätzung einer geringeren Minderungsquote.

44 So kommt es zunächst nicht maßgeblich darauf an, dass bereits in der Ausgangssituation die Empfehlungen der maßgeblichen DIN-Normen nicht eingehalten wurden. Auch wenn die Raumhelligkeit im Wohnzimmer bereits vor Errichtung des Neubaus aufgrund der Loggia, sowie der „ungünstigen Raumgeometrie“ insgesamt als gering einzustufen war, so folgt daraus nicht, dass eine weitere Reduzierung der Raumhelligkeit anstandslos hinzunehmen wäre. Im Gegenteil ist das Berufungsgericht der Ansicht, dass sich – bei bereits ungünstigen Lichtverhältnissen – eine weitere Reduktion der verbleibenden Belichtung umso drastischer auswirken kann. Anders als bei einer bereits anfangs gut belichteten Wohnung besteht hier geringere Toleranz bis zu dem relativen Punkt, ab welchem die Abnahme der Belichtungssituation als besonders spürbar wahrgenommen werden kann. So stellt der Sachverständige vorliegend auch für das Wohnzimmer ausdrücklich und überzeugend fest, dass der Vergleich zwischen der Ausgangssituation (ohne Neubau) und dem Ist-Zustand (mit Neubau) eine deutliche zusätzliche Reduktion der Raumhelligkeit zeigt (Gutachten vom 05.08.2025, S. 96). Besonders anschaulich wird dies an den simulierten Darstellungen der Belichtungssituation des möblierten Gebäudekörpers mit Vegetation im Vergleich auf S. 93 des Gutachtens. Während ursprünglich vor dem Neubau Lux-Werte von bis zu 80 lx erreicht wurden, liegt die Spitze im Ist-Zustand mit Neubau lediglich noch bei 45 lx.

45 Aus dem gleichen Grund rechtfertigen auch die vom Sachverständigen getroffenen Feststellungen zu Besonnungsdauer und Schattenverlauf der Loggia, bzw. der Fensterlaibungsinnenseite keine niedrigere Minderungsquote. Zwar gilt auch hier, dass die Besonnungsdauer

bereits vor der Errichtung des Neubaus relativ gering war; so betrug diese im Winterhalbjahr in der Spitze 148 min./Tag und im Sommerhalbjahr 258 min./Tag:

46 Allerdings zeigt diese Übersicht bereits den deutlichen Einfluss des Neubaus auf die Belichtungsdauer auch in absoluten Zahlen. Während im Winterhalbjahr nach Errichtung des Neubaus weitgehend gar keine Besonnung mehr stattfindet (mit Ausnahme von 7 min. zum Stichtag 20.03.), reduzieren sich die absoluten Zahlen auch im Sommerhalbjahr deutlich.

47 Es folgt aus der geringen Besonnungsdauer bereits im Stadium vor dem Neubau keinesfalls, dass deshalb die Veränderung weniger spürbar wäre. Im Gegenteil gilt – wie bereits bei der Belichtungssituation – dass bei nur geringer Besonnungsdauer, die Reduzierung dieser wenigen Stunden umso stärker gespürt wird, als wenn auf Grund bereits erheblicher Anfangsbesonnungsdauer auch im Istzustand noch eine erheblich Besonnungsdauer verbleibt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf den nahezu vollständigen Wegfall der Besonnung im Winterhalbjahr. Aus dem simulierten Vergleich der Besonnungsdauer in Vorher- und Istzustand folgt hier eine Abnahme der Besonnungsdauer der Loggia im Winterhalbjahr von 99,5% und im Sommerhalbjahr jedenfalls von 47,8% (Gutachten vom 05.08.2025, S. 18, 21).

III.

48 Die Beklagte trägt gemäß § 97 Abs. 1 ZPO die Kosten der Berufung. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

IV.

49 Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache im Sinne des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO keine grundsätzliche Bedeutung hat, und die Revision nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de