



**Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 15.01.2026, Az.  
2-13 S 26/24**

**Gründe:**

I.

1 Mit der Klage begehrt der Kläger von der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz wegen Nutzungsentziehung seiner Terrassen/ Balkone.

2 Der Kläger ist Eigentümer einer Penthouse-Wohnung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, welche über eine Dachterrasse sowie zwei Balkons verfügt. Nach dem in Kassel geltenden qualifizierten Mietspiegel ist nach dem übereinstimmenden Parteivortrag für die Wohnung ein Grundpreis von 8,13 EUR/m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Zu dem Grundpreis hinzutreten können nach dem Mietspiegel je nach Ausstattung Zuschläge unter anderem von 3,3% beim Vorhandensein fest verbauter Rollläden, 12,2% für eine fest verbaute Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken und weiteren Elektrogeräten, 3% für Parkett- oder Holzdielenboden, 4% für die barrierefreie und bodentiefe Duschen sowie 1,9% für die Erneuerung/ Modernisierung aller Wohnungsfenster. Die Wohnung des Klägers verfügt nach seinem unbestrittenen Vortrag über fest verbaute Rollläden, eine voll ausgestattete Einbauküche, einen hochwertigen Marmorboden, der 400 EUR/m<sup>2</sup> gekostet hat sowie eine barrierefreie und bodentiefe Dusche.

3 Im Jahr 2016 beschloss die Eigentümergemeinschaft die Sanierung der Terrassen/Balkonflächen des Gebäudes; die Arbeiten wurden anschließend durchgeführt, wurden beim vorgesehenen Abnahmetermin am 28.08.2017 aufgrund unterschiedlicher Auffassung – insbesondere des Klägers – zur Abnahmefähigkeit der Arbeiten jedoch (vorerst) nicht abgenommen. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten bestehen zahlreiche Rechtsstreitigkeiten. Insoweit wird auf die erstinstanzlichen Ausführungen verwiesen. Seither fehlt es an einem Bodenbelag auf den Flächen.

4 Mit der Klage begehrt der Kläger von der Eigentümergemeinschaft Ersatz von Nutzungsausfallschadens für den Zeitraum Januar 2018 bis April 2022 in Höhe von EUR 26.500,00 wegen einer mit den Arbeiten einhergehenden Nutzungsentziehung hinsichtlich der Terrassen-/Balkonflächen. Die Dachterrasse sei durch den fehlenden bzw. schadhaften Belag, stehende Pfützen mit Ungezieferbefall und Rutschgefahr für den im Gehen eingeschränkten Kläger nicht nutzbar. Die für den Kläger lebensnotwendige Dachterrasse sei Bestandteil der Lebensqualität und Lebensführung des Klägers. Seine Wohnung weise eine Wohnfläche von 205 m<sup>2</sup> sowie eine gesamte Terrassenfläche von 140,55 m<sup>2</sup> auf. Bei einem hypothetischen Mietwert von EUR 2.500,00 mindere die Nichtnutzbarkeit der Terrasse die hypothetische Miete um mindestens 20 Prozent, was zu einem monatlichen Minderbetrag von EUR 500,00 führe.

5 Die Beklagte behauptet, dass sich der Kläger kaum in seiner Wohnung in Kassel aufhalte. Sie ist der Ansicht, dass die Störung des Gebrauchs der Dachterrasse schon nicht vom Schutzbereich des § 14 Abs. 3 WEG erfasst sei.

6 Das Amtsgericht hat die Klage als teilweise unzulässig sowie als unbegründet abgewiesen. Soweit nachträglich zur Klagebegründung angeführt worden sei, die Hausverwaltung habe Beschlüsse zur Umsetzung des Sanierungsvorhabens der Dachterrasse unzureichend umgesetzt, indem sie die XY GmbH nicht beauftragt habe, das größtmögliche Gefälle herzustellen, handele es sich um eine Klageänderung nach Eintritt der Rechtshängigkeit im Sinn des § 263 ZPO. Diese sei weder sachdienlich, noch liege eine Einwilligung der Beklagten vor. Die Klage sei auch unbegründet. Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Dachterrasse durch den Kläger verwirkliche ein Risiko, welches nicht in die Sphäre der Beklagten falle.

7 Mit der Berufung verfolgt der Kläger seinen abgewiesenen Zahlungsantrag weiter. Bei Anwendung des Kasseler Mietspiegels sei auf den Grundpreis von 8,13 EUR/m<sup>2</sup> ein Zuschlag von 24,4% bestehenden aus 3,3% für die Rollläden, 12,2, % für die Küche, 4% für die barrierefreie Dusche und 3% für den Marmorboden zu veranschlagen. Auf dem freien Markt würde die Wohnung angesichts des 360 Grad Blicks über Kassel, der Verbauung von ausschließlich hochwertigen Materialien sowie der direkten Fahrstuhlbindung einen Mietwert von mindestens EUR 2.500,00 erreichen.

8 Der Kläger beantragt,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger EUR 26.500,00 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 19.500,00 seit dem 26.03.2021 und aus weiteren EUR 7.000,00 seit dem 04.02.2023 sowie weitere EUR 1.295,46 nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 26.03.2021 zu zahlen.

9 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

...

## II.

10 Die zulässige Berufung des Klägers ist in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang begründet.

11 Die Berufung ist zulässig.

...

12 Die Berufung ist in Teilen auch begründet.

13 Dem Kläger steht ein Anspruch auf Erstattung seines Nutzungsausfallschadens in Höhe von EUR 6.542,98 zu.

14 Zwar hat der im Laufe des Verfahrens ergänzte Vortrag des Klägers in Bezug auf die Beauftragung der XY GmbH zur Herstellung eines Gefälles berechtigterweise keinen Einzug in die Prüfung der Begründetheit durch das Amtsgericht gefunden. Denn es handelte sich um eine Klageänderung im Sinne von § 263 ZPO, deren Zulässigkeitsvoraussetzungen mangels Zustimmung der Beklagten und mangels Sachdienlichkeit nicht gegeben sind. Indem der Kläger den geltend gemachten Schadensersatz zunächst auf die Nichtnutzbarkeit der Terrasse mangels Ersatzvornahme der GdWE stützte und sich später auf eine Pflichtverletzung der

Beklagten in Form der (angeblich) fehlerhaften Beauftragung der XY GmbH berief, hat er einen anderen Streitgegenstand zur Entscheidung gestellt. Diese Änderung hat das Amtsgericht ermessensfehlerfrei als nicht sachdienlich erachtet. Nach der Rechtsprechung des BGH erfordert die Beurteilung der Sachdienlichkeit eine Berücksichtigung, Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Interessen. Dabei ist entscheidend, ob und inwieweit die Zulassung der geänderten Klage den Streit im Rahmen des anhängigen Rechtsstreits ausräumt, so dass sich ein weiterer Prozess vermeiden lässt. Eine Klageänderung ist danach nicht sachdienlich, wenn ein völlig neuer Streitstoff zur Beurteilung und Entscheidung gestellt wird, ohne dass dafür das Ergebnis der bisherigen Prozessführung verwertet werden kann (BGH, Urteil vom 2.4.2020 – IX ZR 135/19). Dies ist vorliegend der Fall. Wie das Amtsgericht ausgeführt hat, beträfe die Klage bei Zulassung der Klageänderung einen ganz anderen Sachverhalt, wobei der bisherige Prozessstoff nicht hätte verwertet werden können.

15 Im Übrigen haftet die GdWE ohnehin nicht für Verstöße bei der Durchführung von Beschlüssen unter der Geltung des WEG-Rechts vor der WEG-Reform 2020. Denn im alten Recht war die GdWE in die Ausführung von Beschlüssen nicht eingebunden, lediglich der Verwalter setzte die Beschlüsse um (BGH, Urt. v. 8.6.2018, V ZR 125/17). Vorliegend wäre insoweit auch das alte Recht anwendbar gewesen, denn die Arbeiten wurden zumindest vor dem geplanten Abnahmetermin am 28.08.2017 durchgeführt und unterfallen daher dem alten Recht, so dass auch eine Haftung sich nur nach den Grundsätzen des alten Rechts ergeben kann (vgl. Kammer NZM 2021, 519; ZWE 2024, 177).

16 Auch ergibt sich aus der Einschränkung der Nutzbarkeit der Dachterrasse aufgrund der behaupteten mangelhaften Ausführung durch den seitens der GdWE beauftragten Vertragspartner kein Schadensersatzanspruch gegen die GdWE. Es fehlt insoweit an einer zurechenbaren Pflichtverletzung der GdWE. Denn die XY GmbH ist nicht Erfüllungsgehilfin der GdWE, die Beauftragung erfolgte ausschließlich zur Durchführung des Sanierungsbeschlusses (BGH, Urt. v. 8.6.2018, V ZR 125/17). Bei der Beauftragung entstandene Schäden wären vom Kläger mit der anwendbaren, früheren Rechtsprechung aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter gegenüber der XY GmbH gelten zu machen gewesen. Daher kann auch dahinstehen, ob die Bauausführungen tatsächlich mangelhaft waren.

17 Allerdings steht dem Kläger ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 14 Nr. 4 WEG a.F. bis Dezember 2020 zu, ab diesem Zeitpunkt aus § 14 Abs. 3 WEG n.F.

18 Im alten Recht ist demnach dem Wohnungseigentümer der Schaden zu ersetzen, der ihm bei der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entsteht. Vorliegend kommt ein finanzieller Ausgleich für den fehlenden Eigengebrauch der Dachterrasse des Klägers für nicht unerhebliche Zeit in Betracht. Die Dachterrasse sowie die Balkone des Klägers sind seit Abbruch der Sanierungsarbeiten nicht nutzbar. Denn seither weisen die Terrasse und die Balkone keinen Bodenbelag auf. Ein fester Bodenbelag ist jedoch die grundlegende Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung einer Terrasse/eines Balkons als Aufenthalts- und Erholungsfläche – etwa zum Begehen mit normalem Schuhwerk, zum Aufstellen von Möbeln bzw. zur gefahrlosen Nutzung.

19 Vorliegend handelt es sich bei der Nichtnutzbarkeit der Dachterrasse auch um einen ersatzfähigen Vermögensschaden. Die Nichtnutzbarkeit der beiden Balkone sind hingegen nicht ersatzfähig. Grundsätzlich stellt der vorübergehende Ausfall eines Balkons oder einer (Dach) Terrasse nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zwar keinen ersatzfähigen Vermögensschaden iSd § 249 S. 2 BGB dar (OLG Köln, Beschluss vom 15. 8. 2005 – 16 Wx 99/05). Nach den von dem Großen Senat für Zivilsachen des BGH für die Anerkennung des Verlusts der Nutzung einer Sache als Vermögensschaden aufgestellten Grundsätzen ist die Bewertung eines Nutzungsausfalls als Vermögensschaden auf solche Wirtschaftsgüter von zentraler

Bedeutung beschränkt, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigene wirtschaftliche Lebenshaltung des Betroffenen typischerweise angewiesen ist (BGHZ 98, 212ff. [220, 222] = NJW 1987, 50 m.Anm. Rauscher). Zu diesen geschützten Wirtschaftsgütern von zentraler Bedeutung zählt eine Terrasse in der Regel nicht. Dies hat der BGH allerdings ausdrücklich für die Terrasse und den Garten eines Hauses entschieden (vgl. BGH, NJW 1993, 1793 = MDR 1993, 537; OLG Schleswig, SchlHA 2002, 45). Diese Grundsätze gelten grundsätzlich auch für Dachterrassen und Balkone, insbesondere wenn diese nicht persönlich gestaltet sind (OLG Köln, Beschluss vom 15. 8. 2005 – 16 Wx 99/05). Etwas anderes gilt aber dann, wenn die Nutzung der Dachterrasse für den Wohnungseigentümer nicht nur wichtig, sondern darüber hinaus für seine Lebensführung von zentraler Bedeutung ist und die vorgetragene Funktionsstörung sich typischerweise als solche auf die materielle Grundlage seiner Lebenshaltung signifikant auswirkt (OLG Köln, Beschluss vom 15. 8. 2005 – 16 Wx 99/05).

20 Dies ist vorliegend hinsichtlich der Dachterrasse der Fall. Bereits die Größe der Dachterrasse von 90,61 m<sup>2</sup> macht neben den weiteren Balkonflächen von 25,3 m<sup>2</sup> und 24,64 m<sup>2</sup> mit Blick auf die rechnerische Gesamtwohnfläche von 205 m<sup>2</sup> einen erheblichen Teil der Nutzungsfläche des Klägers aus. Die Flächen ergeben sich zur Überzeugung der Kammer aus S. 10 der Teilungserklärung (Bl. 43. Bd. I S. 9 der Beiakte 800 C 330/18 des AG Kassel) sowie des Gutachtens „über die Ausführung der Sanierung der Dachterrassen bei dem Objekt ...“ vom 21.03.2019 (Bl. 36 Bd. II der Beiakte 800 C 330/18 des AG Kassel). Die Dachterrasse ist hier aufgrund ihrer Größe bereits ein prägender Bestandteil der Penthousewohnung des Klägers. Sie prägt die Wohnung maßgeblich, wenn man die Fläche von gut 90 qm in das Verhältnis zur Gesamtwohnfläche von 205 qm setzt. Bei einer derartigen Größe der Terrasse handelt es sich nicht um einen untergeordneten Wohnbestandteil, wie etwa ein kleinerer Balkon, sondern um ein wesentliches Element der Wohnung, welches von zentraler Bedeutung ist. Es handelt sich jedenfalls bei einer Dachterrasse dieser Größe und Gestaltung um ein Wirtschaftsgut von zentraler Bedeutung für die Lebenshaltung dessen Entzug zu einer spürbaren Beeinträchtigung führt. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass in der Rechtsprechung die Ansprüche für Nutzungsentschädigungen zunehmend erweitert wurden und etwa für den Vorenthalt eines Internetanschlusses (BGH NJW 2013, 1072); Ferienwohnungen (BGH NJW 1988, 251) und sogar für Kucheneinrichtungen (LG Osnabrück, NJW-RR 1999, 349; LG Kiel, NJW-RR 1996, 559) bejaht wurden. Insoweit kann bei der vorliegenden Penthousewohnung ein Ersatzanspruch nicht verneint werden. Anders als bei einem privaten Schwimmbad (BGH NJW 1980, 1386) handelt es sich bei einer derart die Wohnung prägenden Terrasse auch nicht um einen entbehrlich erscheinenden Bestandteil des Hauses, der eher als „Liebhaberei“ anzusehen ist und bei dem anerkannte Maßstäbe der geldmäßigen Bemessung einer zeitweiligen Gebrauchsentbehrung oder Gebrauchsüberlassung fehlen. Der in der mündlichen Verhandlung persönlich angehörte Kläger hat zudem glaubhaft dargelegt, dass er seine Dachterrasse vor den Arbeiten den ganzen Sommer über genutzt habe. Die Terrasse sei mit Fliesen belegt gewesen, er habe Rasen ausgerollt, eine Sitzgarnitur und Gartenmöbel, wie eine Gartenliege, sowie einen Unterstand aufgestellt und eine Markise montiert. Dies spricht – wie bei der Größe der Terrasse zu erwarten – für eine intensive und individuell gestaltete Nutzung, welche die Wohnnutzung maßgeblich prägt.

21 Insbesondere vor dem Hintergrund der schweren Muskelerkrankung und den daraus resultierenden Bewegungseinschränkungen des Klägers, der zeitweise auf einen Rollstuhl angewiesen war, stellt die Dachterrasse für ihn einen erheblichen Bestandteil seiner Lebensführung dar. Denn diese ermöglicht dem bewegungseingeschränkten Kläger, sich an der frischen Luft aufzuhalten, ohne den Nahbereich seiner Wohnung verlassen zu müssen. Hierauf kommt es aber nicht entscheidend an, denn angesichts des Zuschnitts und der Größe der Wohnung im Verhältnis zur Terrasse stellt diese einen wesentlichen Teil der Wohnung dar, so dass dessen Entzug nach den Grundsätzen des BGH entschädigungspflichtig ist.

22 Der persönlich angehörte Kläger hat vor der Kammer auch glaubhaft erklärt, dass er im streitgegenständlichen Zeitraum teilweise über eine Zweitwohnung in Frankfurt am Main verfügte, diese aber aufgrund seiner Erkrankung nicht habe alleine nutzen können und sich dort entsprechend selten aufgehalten habe. Denn in der streitgegenständlichen Wohnung verfüge er über einen Pflegedienst sowie ein Pflegebad. Insgesamt habe er sich im Schnitt 3-5 Tage im Monat in Kliniken oder der Wohnung in Frankfurt am Main aufgehalten. Damit lag auch der Lebensmittelpunkt des Klägers in der streitgegenständlichen Wohnung. Es ist daher ohne weiteres davon auszugehen, dass die fehlende Nutzbarkeit der Dachterrasse sich auf die materielle Grundlage seiner Lebenshaltung signifikant auswirkt.

23 Das zuvor gesagt gilt für die beiden Balkone hingegen nicht. Insoweit erklärte der Kläger vor der Kammer, den Ostbalkon am Schlafzimmer habe er viel genutzt, er habe dort einen Stuhl stehen gehabt und den Nordbalkon habe er im Wesentlichen zum Wäschetrocknen genutzt. Insoweit fehlt es an im Vergleich zu der Dachterrasse und gerade angesichts der Nutzung dieser an einer zentralen Bedeutung für die Lebensführung des Klägers. Eine Nutzungsentschädigung scheidet mit Blick auf die Balkone daher aus.

24 Ein Ausschluss des Nutzungersatzes oder Reduzierung des Nutzungsschadens auf 0 wegen eines überwiegenden Mitverschuldens des Klägers an dem Schaden, weil dieser die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Abnahme der Arbeiten initiiert hat, nimmt die Kammer nicht an. Der Kläger hat durch die Erwirkung der einstweiligen Verfügung seine ihm zustehenden Rechte als Wohnungseigentümer geltend gemacht. Die Stattgabe der einstweiligen Verfügung bestätigt, dass er einen Verfügungsanspruch glaubhaft machen konnte, Hinweise auf ein willkürliches Verhalten des Klägers liegen nicht vor. Zudem ist das selbstständige Beweisverfahren noch nicht abgeschlossen.

25 Für das neue Recht gilt nichts anderes. Allerdings hat der Gesetzgeber insoweit die Grundlagen geändert, als dass nicht mehr ein Schadensersatz geschuldet ist, sondern nur in den Fällen eines Sonderopfers ein Entschädigungsanspruch, der sich nach den Grundsätzen des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB bemisst.

26 Das Überschreiten der Sonderopferschwelle bemisst sich wie bei § 906 Abs. 2 S. 2 BGB nach dem Empfinden eines durchschnittlichen verständigen Eigentümers (vgl. Jennißen/Hogenschurz § 14 Rn. 48). Ein ausgleichspflichtiges Sonderopfer liegt jedenfalls dann vor, wenn wesentliche Teile der Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht nutzbar sind (vgl. Nidenführ/Schmidt-Räntsch, 14. Aufl., § 14 Rn. 94; Bärmann/Suilmann, 16. Aufl. 2025, WEG § 14 Rn. 98).

27 Nach den vorherigen Ausführungen ist dies bei der Nichtnutzbarkeit der Terrasse – anders als bei den Balkonen – der Fall. Denn angesichts der Größe der Wohnung und des Verhältnisses der Terrasse, bildet diese einen erheblichen Aspekt der Penthouse-Wohnung, so dass für einen objektiven Wohnungseigentümer die Nichtnutzbarkeit der Terrasse über Jahre ein Sonderopfer darstellt, welches nicht entschädigungslos hinzunehmen ist. Auf die Frage, ob bei der Betrachtung die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Klägers zu berücksichtigen sind, kommt es dabei nicht an, denn das Sonderopfer ist im vorliegenden Fall davon unabhängig; ebenso wie bei § 906 BGB dürfte es hierauf allerdings nicht ankommen (vgl. BeckOGK/Klimke, 1.9.2025, BGB § 906 Rn. 85; zu dem vergleichbaren Problem bei § 20 Abs. ...25, 1569).

28 Der Anspruch richtet sich, anders als im alten Recht, nicht auf Schadensersatz, sondern nur auf eine angemessene Entschädigung in Geld. Für die Fälle der Vorenthaltung hat der BGH für § 906 Abs. 2 S. 2 BGB insoweit entschieden, dass über die Höhe des Anspruchs unter Berücksichtigung aller Umstände zu entscheiden ist und sich der Anspruch dementsprechend im Allgemeinen am Verkehrswert der entzogenen Substanz und nicht an einer

hypothetischen Vermögensentwicklung auszurichten hat (BGH NJW 1974, 1869). Maßgeblich ist der Wert der entzogenen Nutzungsmöglichkeit (BGH NJW 1979, 243), die sich bei einem selbst genutzten Objekt an der hypothetischen Mietminderung orientiert (BGH NJW 2009, 762; MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl. 2023, BGB § 906 Rn. 189).

29 Der Entschädigungsanspruch geht daher – ebenso wie im alten Recht – vorliegend auf einen Ausgleich für die Nichtnutzbarkeit der Terrasse in den Monaten, in denen üblicherweise eine Nutzung erfolgt wäre (vgl. Niedenführ/Schmidt-Räntsch, 14. Aufl., § 14 Rn. 103). Insoweit kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Eine Begrenzung im Hinblick auf eine noch zumutbare Beeinträchtigung ist nicht vorzunehmen, da diese hier im Hinblick auf die Dauer der Vorenthaltung ausscheidet. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEMoG war die Nutzung der Terrasse bereits über 3 Jahre nicht mehr möglich, angesichts dessen war der Zeitraum der zumutbaren Beeinträchtigung lange überschritten.

30 Die Nutzungsentschädigung für den klagegegenständlichen Zeitraum von Januar 2018 bis April 2022 schätzt die Kammer in Höhe von EUR 6.542,98 (§ 287 Abs. 1 S. 1 ZPO). Die Höhe hat die Kammer anhand der auf die Dachterrasse entfallenden ortsüblichen Miete (vgl. zu familienrechtlicher Fragestellung OLG Stuttgart, Beschluss vom 22.10.2024 – 15 UF 127/24) berechnet und dabei die Monate, in welchen eine Dachterrasse bei den am Belegenheitsort der Beklagten herrschenden Klimabedingungen üblicherweise nutzbar ist (ca. April bis Oktober), berücksichtigt. Insoweit könnte auch bei einer hypothetischen Vermietung eine Mietminderung vorgenommen werden. Die ortsübliche Miete beträgt vorliegend 9,96 EUR/m<sup>2</sup>. Den sich nach dem qualifizierten Mietspiegel ergebende Grundpreis von unstreitig 8,13 EUR/m<sup>2</sup> hat die Kammer um 22,5%, also um 1,83 EUR/m<sup>2</sup>, erhöht (3,3% fest verbaute Rollläden, 12,2% komplette Einbauküche, 4,0% barrierefreie, bodentiefe Dusche, 3% Marmorboden). Die Kammer hielt die Veranschlagung eines Zuschlags in Höhe von 3% für den Marmorboden – auch wenn dies der Mietspiegel nicht explizit vorsieht – für angemessen. Da der Mietpreisspiegel für hochwertige Holzböden einen Zuschlag von 3% vorsieht, ist dieser Zuschlag auch auf hochwertigen Marmor übertragbar, weil die mietspiegelrelevanten Kriterien auf die Hochwertigkeit des Bodenbelags und nicht auf das konkrete Material abstellen. Auch die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (abgedruckt bei Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, Anhang 5) sehen unter Abschnitt III Anhang 4 3b eine gleichwertige Berücksichtigung von Holzdielen, Parkett-/Fliesenfußböden, Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine vor (vgl. auch Börstinghaus in Miethöhe-HdB/Börstinghaus, 2. Aufl. 2016, Kapitel 11. Rn. 74). Eine weitere Erhöhung war nicht geboten, da der Kläger die Modernisierung der Fenster nicht bewiesen hat. Auch für den Fahrstuhl und die Aussicht hielt die Kammer einen Aufschlag nicht für gerechtfertigt, da der Mietpreisspiegel für derartige Ausstattungsmerkmale keinen Zuschlag vorsieht. Wie bei Wohnflächenberechnungen üblich, hat die Kammer sodann in ihrer Berechnung für die Dachterrasse 25% veranschlagt, sodass sich eine auf die Dachterrasse entfallende fiktive monatliche Miete von EUR 225,62 (= 9,96 EUR/m<sup>2</sup> x 90,61m<sup>2</sup> x 25%) errechnet. Da die Terrasse in den Monaten November bis März witterungsbedingt üblicherweise ohnehin nicht nutzbar ist, hat die Kammer zur Berechnung des Nutzungsausfalls im streitgegenständlichen Zeitraum jeweils die Monate April bis Oktober berücksichtigt, sodass sich insgesamt ein Anspruch in Höhe von EUR 6.542,98 ergibt (2018: EUR 1.579,34 (7 Monate x EUR 225,62) + 2019: EUR 1.579,34 + 2020: EUR 1.579,34 + 2021: EUR 1.579,34 + 2022: EUR 225,62).

31 Der Zinsanspruch und Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von EUR 540,50 (Streitwert insoweit EUR 4.738,02) des Klägers folgen aus Verzugsgesichtspunkten bzw. aus Rechtshängigkeit (§§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 3 und 288 Abs. 1 und 2, 291 BGB). Durch Verstreichenlassen der in dem anwaltlichen Schreiben vom 16.03.2021 gesetzten Frist ist die Beklagte mit Blick auf die bis dahin entfallende Entschädigung in Höhe von EUR 4.738,02 am 26.03.2021 in Verzug geraten. Auf den übrigen Betrag von EUR 1.804,96

entfallen Prozesszinsen, wobei die Zustellung der Klageerweiterung an die Beklagte am 03.02.2023 maßgeblich ist.

### III.

32 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO.

33 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

34 Gründe die Revision zuzulassen, lagen nicht vor, es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Zwar liegen zu § 14 Abs. 3 WEG noch keine höchstrichterlichen Entscheidungen vor. Da sich die Norm an § 906 Abs. 2 BGB orientiert, zu welcher gefestigte Rechtsprechung des BGH vorliegt, besteht auch insoweit kein Grund die Revision zuzulassen, zumal die Bemessung der Entschädigungshöhe letztlich der Besonderheiten des Einzelfalls geschuldet ist.

35 Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf den §§ 48 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 GKG, 3 ZPO.

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](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)