



# Fledermauskot ist kein Mietmangel – warum Mieter auf dem Land mehr hinnehmen müssen

Ute Pappelbaum

**Wie der Infodienst Recht und Steuern der Landesbausparkassen (LBS) informiert, hat das Amtsgericht Starnberg (Az. 4 C 768/21) entschieden, dass Ausscheidungen von Fledermäusen auf einer Terrasse in ländlicher Umgebung keinen Mietmangel darstellen. Eine Mietminderung wurde abgelehnt, da es sich um ortsübliche Einwirkungen handelt, die vom Mieter hinzunehmen sind.**

## Lageabhängiger Mangelbegriff

Dem Urteil liegt ein relativer Mangelbegriff zugrunde. Die geschuldete Beschaffenheit einer Mietsache bestimmt sich nicht abstrakt, sondern im Kontext ihrer Umgebung. Während in urbanen Lagen erhöhte Anforderungen an Sauberkeit und Abschirmung gegenüber Umwelteinflüssen bestehen, wird in ländlich-dörflichen Regionen eine höhere Exposition gegenüber Natur- und Tierimmissionen als systemimmanent unterstellt. Der entscheidende Parameter ist damit nicht die objektive Beeinträchtigung, sondern deren Ortsüblichkeit.

## Abgrenzung zwischen beherrschbaren und systemischen Einwirkungen

Die rechtliche Bewertung folgt einer klaren Risikoordnung. Einwirkungen, die technisch oder organisatorisch vermeidbar sind, fallen in die Verantwortung des Vermieters. Dagegen werden naturbedingte, nicht steuerbare Einflüsse – wie der saisonale Überflug von Fledermäusen – dem Risikobereich des Mieters zugeordnet. Verstärkt wird diese Einordnung

durch den artenschutzrechtlichen Status der Tiere, der Eingriffe zusätzlich begrenzt.

## Erheblichkeitsschwelle: Geringfügigkeit als Ausschlusskriterium

Im konkreten Fall wurde die Beeinträchtigung als unerheblich eingestuft. Die Verschmutzungen waren saisonal begrenzt, verursachten keine Substanzschäden und konnten mit einfachen Mitteln beseitigt werden. Auch die zusätzlich geltend gemachten Defekte an Rollläden erreichten nicht die Schwelle einer wesentlichen Gebrauchseinschränkung. Damit blieb die Gesamtsituation unterhalb der für eine Mietminderung erforderlichen Intensität.

## Konsequenz: Ortsüblichkeit als zentraler Prüfparameter in der Beratung

Für die Praxis ergibt sich eine klare Ableitung. In der mietrechtlichen Bewertung ist die Ortsüblichkeit ein dominanter Prüfmaßstab, der die Erwartungshaltung an die Nutzung einer Immobilie strukturiert. Für Vermieter

reduziert sich in ländlichen Lagen das Risiko von Minderungsansprüchen bei naturbedingten Einwirkungen erheblich. Für Mieter wiederum bedeutet dies, dass dokumentierte Beeinträchtigungen allein nicht ausreichen; entscheidend ist deren Einordnung als atypisch oder vermeidbar. In der Beratungspraxis gewinnt damit die präzise Lagebeschreibung einer Immobilie an rechtlicher Relevanz, insbesondere im Kontext von Nutzungserwartung und Konfliktprävention.

## Relativierung des Wohnstandards

Das Urteil bestätigt eine strukturelle Grundlinie des Mietrechts: Der Wohnstandard ist kein absoluter Referenzwert, sondern ein lageabhängig definiertes Erwartungsmodell. Naturbedingte Einwirkungen werden, sofern sie ortsüblich und geringfügig sind, systematisch aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters ausgegliedert. Damit verschiebt sich die Risikotragung in Richtung des Mieters, sobald die Einwirkung als Bestandteil der lokalen Umweltordnung eingeordnet werden kann.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949126/Fledermauskot-ist-kein-Mietmangel---warum-Mieter-auf-dem-Land-mehr-hinnehmen-muessen/>