

Landgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 536, 536b BGB

- 1. An die Vorhersehbarkeit einer künftigen Bebauung für den Mieter und der damit einhergehenden Belästigungen durch Lärm und Staub werden von der Rechtsprechung hohe Anforderungen gestellt.**
- 2. Der Umstand, dass nach den Feststellungen im Rahmen der Beweisaufnahme die Beeinträchtigungen von unterschiedlicher Intensität waren und auch nicht durchgängig intensive Arbeiten stattgefunden haben, hat das Amtsgericht Rechnung getragen bei der Festsetzung der Minderungsquote.**

LG Hamburg, Urteil vom 25.11.2014; Az.: 334 S 20/14

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 34 – beschließt durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Lauenburg-Kopietz, die Richterin am Landgericht Dr. John und die Richterin am Landgericht Ahrens am 25.11.2014:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Klagepartei gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 22.05.2014, Aktenzeichen 48 C 417/12, durch einstimmigen Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Die Klagepartei kann hierzu binnen 2 Wochen Stellung nehmen.

Gründe:

Die Berufung der Klagepartei hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht die Klägerin als berechtigt zur Mietminderung wegen des Baulärms ausgehend von der M-Straße in dem Zeitraum von April 2010 bis Dezember 2011 angesehen und die Minderungsquote zutreffend ermittelt.

Das Amtsgericht hat zunächst zu Recht und mit zutreffenden Gründen festgestellt, dass die Minderung vorliegend nicht deshalb ausgeschlossen war, weil die Bauarbeiten und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen bereits bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 2004 voraussehbar und für die Beklagten erkennbar war. An die Vorhersehbarkeit einer künftigen Bebauung und der damit einhergehenden Belästigungen durch Lärm und Staub werden von der Rechtsprechung hohe Anforderungen gestellt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. § 536 Rn. 138). Die durchgeführte Bebauung des hinteren Bereichs war bei Abschluss des Mietvertrages für die Beklagten nicht vorhersehbar, insbesondere war nicht Art und Umfang der Baumaßnahmen, d. h. die Errichtung von mehreren Stadthäusern und die Intensität der damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Beklagten abschätzbar. Es wurde nicht etwa eine als solche erkennbare Baulücke geschlossen, sondern es wurde die Bebauung eines bis dahin anderweitig genutzten Hinterhofes vorgenommen. Es handelte sich um aufwendige Bauarbeiten,

die sich über einen längeren Zeitraum erstreckten. Die vorhandenen Baulichkeiten mussten abgerissen werden, es waren aufwendige Gründungsarbeiten erforderlich und es wurden drei dreigeschossige Stadthäuser nebst Tiefgarage und Zufahrt errichtet. Dass derartige Arbeiten mit erheblichen Beeinträchtigungen für die in der Nachbarschaft lebenden Mieter verbunden sind, ist gerichtsbekannt und die Beklagten haben diese Beeinträchtigungen hinreichend dargelegt. Derartige Arbeiten waren für die Beklagten bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 2004 nicht vorhersehbar.

Das Amtsgericht hat aufgrund durchgeführter Beweisaufnahme die Minderungsquote in nicht zu beanstandender Weise ermittelt. Angesichts der lange andauernden Baumaßnahme war es nicht erforderlich, die Beeinträchtigungen taggenau festzustellen und die Minderungsquote quasi taggenau zu bestimmen. Der Umstand, dass nach den Feststellungen im Rahmen der Beweisaufnahme die Beeinträchtigungen von unterschiedlicher Intensität waren und auch nicht durchgängig intensive Arbeiten stattgefunden haben, hat das Amtsgericht Rechnung getragen bei der Festsetzung der Minderungsquote. Die vorgenommene Beweiswürdigung ist nicht zu beanstanden. Das Gericht sieht sich zu einer Wiederholung der Beweisaufnahme nicht veranlasst.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erscheint eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten. Es wird angeregt aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung zu prüfen.