

Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 242, 536, 906 BGB

- 1. Wenn ein Kommune Mietminderungen unter Hinweis auf die Ortsüblichkeit des Lärms in Abrede nimmt, sind weitere Verhandlungen über den Umfang als sinnlose Förmerei nicht geboten.**
- 2. Umfangreiche Baumaßnahmen an einer Schule sind wegen der Staub- und Lärmbelästigung der Mieter in unmittelbarer Nachbarschaft nicht konkludent Vertragsinhalt des Mietvertrags. Selbst bei einer Heranziehung des Rechtsgedankens des 906 Abs. 2 Satz 1 BGB ist zu beachten, dass nach dieser Vorschrift die Ortsüblichkeit lediglich dazu führt, dass die Beeinträchtigung hinzunehmen ist, also nicht verhindert werden kann – einer Entschädigungszahlung steht die Ortsüblichkeit nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gerade nicht entgegen.**

LG Itzehoe, Urteil vom 11.10.2010, Az.: 3 O 509/09

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 4.125,00 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 17. November 2009 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen 19 % die Klägerin und zu 81 % die Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, zu Gunsten der Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Der Streitwert beträgt € 5.071,32, seit dem 23. April 2010 € 5.010,00.

Tatbestand:

1

Die Klägerin nimmt die Beklagte aus eigenem und abgetretenem Recht ihrer Tochter aus einer Vereinbarung auf Zahlung in Anspruch.

2

Die Klägerin und ihre Tochter waren Eigentümerinnen des Grundstücks in der S. in W.. Das Grundstück war mit einem Mehrfamilienhaus mit vermieteten Wohnungen bebaut. Die beklagte Stadt erwarb ein – von der Straße aus gesehen – hinter dem Grundstück der Klägerin und ihrer Tochter gelegenes Grundstück, mit dem das Recht verbunden war,

den Weg über das Grundstück der Klägerin und ihrer Tochter zum Befahren, Reiten, Viehtreiben und Gehen zu benutzen. Die Beklagte beabsichtigte, auf dem von ihr erworbenen Grundstück ein mehrgeschossiges Schulgebäude inklusive Mensa zu errichten, um die auf einem daneben liegenden weiteren Grundstück bestehende Altstadtschule zu erweitern und so dort einen Ganztags schulbetrieb zu ermöglichen. Die Beklagte begehrte daher die Ausdehnung ihres Wegerechts, um das Grundstück der Klägerin und ihrer Tochter mit Baufahrzeugen befahren, und darüber hinaus die Möglichkeit, die vermieteten Stellplätze auf dem Grundstück der Klägerin und ihrer Tochter zur Lagerung von Baumaterial nutzen zu können. Die Klägerin und ihre Tochter einerseits und die Beklagte andererseits schlossen daraufhin am 20. August 2008 die in Abschrift als Anlage K 1 (Bl. 6 ff. d.A.) vorgelegte Vereinbarung. Ziffer II. 4. der Vereinbarung lautete:

3

"Die [Bekl.] verpflichtet sich darüber hinaus, [die Klägerin und ihre Tochter] von Schadensersatzansprüchen und Minderungsansprüchen (z.B. wegen Baulärm, Bauschmutz und ähnliches) der Mieter in den Häusern S., die durch die von der [Bekl.] beauftragten Baumaßnahmen an der Altstadtschule und der erweiterten Nutzung der Zufahrt durch die Baufahrzeuge geltend gemacht werden, freizuhalten.

4

Soweit für die Rechtsverfolgung Kosten (Gerichtskosten, Rechtsanwaltskosten usw.) diesbezüglich von [der Klägerin und ihrer Tochter] notwendig und aufgewendet werden müssen, verpflichtet sich die [Bekl.], auch diese Kosten für die [die Klägerin und ihre Tochter] zu übernehmen und sie diesbezüglich von sämtlichen Folgekosten freizuhalten.

5

[Die Klägerin und ihre Tochter] verpflichten sich gegenüber der [Bekl.], diese über sämtliche von den Mietern und Drittgeschädigten geltend gemachten vorbezeichneten Schadensersatzansprüchen und Minderungsansprüchen zu informieren und das weitere Vorgehen gegen die Mieter (z.B. Gerichtsverfahren) mit der [Bekl.] vorab abzusprechen."

6

Im Oktober 2008 begann die Beklagte auf dem erworbenen Grundstück mit Abrissarbeiten und dem Bau der Schulgebäudeerweiterung. Damit ging einher, dass die Baufahrzeuge über den zu diesem Zweck mit Metallplatten belegten Weg über das Grundstück S. fuhren, auf dem Grundstück Baumaterial gelagert und Baufahrzeuge abgestellt wurden. Die Bauarbeiten dauerten bis Oktober 2009. Mehrere Wohnungsmieter des Hauses S., nämlich die Zeugen K., die Zeugin G., die Zeugen Wo., die Zeugin N. und die Zeugin Gr. zahlten von Oktober 2008 bis April 2009 die Miete nur unter Vorbehalt und minderten, zum Teil erst nachträglich, in den Monaten November und Dezember 2008 sowie von Februar bis Oktober 2009 die Miete. Dazu fertigten sie ein Lärmprotokoll, wegen dessen Inhalt auf die Anlage K 3 (Bl. 15 d.A.) Bezug genommen wird. Die Kürzungen bewegten sich zwischen ca. 10,4 % (Mieter Wo. in den Monaten Juli bis Oktober 2009) und ca. 17,7 % (Mieterin G. in den Monaten Oktober bis Dezember 2008). Die Summe der Minderungen betrug € 5.010,00. Wegen der Zusammensetzung dieses Minderungsbetrages wird auf die im Anlagenkonvolut K 2 (Bl. 10 bis 14 d.A.) zur Akte gereichten Aufstellungen Bezug genommen. Die von der Klägerin und ihrer Tochter eingesetzte Hausverwaltung erklärte gegenüber der Beklagten unter dem 9. Februar 2009 (Anlage K 4, Bl. 37 d.A.), dass Mieter nur unter Vorbehalt zahlten und bereits € 1.635,00 einbehalten hätten, die sie von der Beklagten ersetzt verlange. Dies lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 19. Februar 2009 (Anlage K 5, Bl. 38 d.A.) unter Vorbehalt einer weiteren Prüfung ab. Ein weiteres Zahlungsverlangen wies die Beklagte mit Schreiben vom 25. Mai 2009 (Anlage B 1) zurück verbunden mit dem Vorschlag, über die weiteren Schritte ein Gespräch zu führen. Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten

vom 2. November 2009 forderte die Klägerin die Beklagte zur Zahlung aller aufgelaufenen Mietrückstände bis zum 16. November 2009 auf. Dies lehnte die Beklagte wiederum ab.

7

Ursprünglich hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer Hauptforderung von € 5.071,32 zu verurteilen und mit am 23. April 2010 eingegangenem Schriftsatz vom 22. April 2010 die Klage um € 61,32 zurückgenommen.

8

Die Klägerin behauptet, die von ihr als Zeugen benannten Mieter K., G., Wo., N. und Gr. hätten wegen des mit den Bauarbeiten verbundenen Baulärms, damit einhergehender Beeinträchtigungen bei der Nutzung ihrer Wohnungen und der fehlenden Nutzbarkeit der Stellplätze die Mietminderungen vorgenommen. Sie meint, von der Beklagten die erfolgten Minderungen unabhängig davon ersetzt verlangen zu können, ob diese Minderungen berechtigt waren oder nicht. Zudem seien die erfolgten Minderungen moderat und berechtigt gewesen.

9

Die Klägerin beantragt,

10

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 5.010,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 17.11.2009 zu zahlen.

11

2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 828,24 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

12

Die Beklagte beantragt,

13

die Klage abzuweisen.

14

Die Beklagte bestreitet, dass die Minderungen der Mieter wegen der mit der Schulgebäudeerweiterung verbundenen Bauarbeiten erfolgt seien und verweist darauf, dass im Zeitraum dieser Arbeiten auch noch andere Bauarbeiten erfolgt seien. Sie meint, die Klägerin und ihre Tochter hätten die Vereinbarung nicht beachtet, weil sie die Beklagte über die Minderungen der Mieter nicht zeitnah informiert und sich nicht mit ihr über das Vorgehen gegen die Mieter verständigt hätten. "Geist" der Vereinbarung vom 20. August 2008 sei gewesen, dass der Ersatzanspruch der Klägerin und ihrer Tochter auf solche Minderungsausfälle beschränkt sei, derer sich die Klägerin und ihre Tochter auch durch mit der Beklagten abzustimmenden Rechtsstreitigkeiten auf Dauer nicht habe entziehen können. Die Beklagte meint zudem, Belästigungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an Schulgebäuden seien ebenso wie Schullärm an sich ortsüblich im Sinne von § 906 Abs. 2 BGB, stellten einen sogenannten Umweltfehler dar und könnten daher ein Mietminderungsrecht nicht begründen. Sie seien vielmehr als sozialadäquat von Mietern hinzunehmen. Vergleichbar sei dies mit einem Mieter, der in ein Neubaugebiet zieht und anschließend versucht, auf Baulärm Mietminderungen zu stützen. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Beklagte den Baulärm nicht habe vermeiden können. Schließlich macht sie geltend, dass Streitigkeiten über Wohnraummietsachen den Amtsgerichten in ausschließlicher Zuständigkeit zugewiesen sind.

15

Über den Grund der von den Mietern vorgenommenen Mietminderungen hat das Gericht Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeuginnen K., Wo., N. und Gr. sowie der Zeugen Wo. und Gr.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen. Von der Zeugin G. ist eine schriftliche Zeugenaussage eingeholt worden, wegen der auf Bl. 207 d.A. verwiesen wird.

Entscheidungsgründe:

16

Die zulässige Klage ist zum Teil begründet und hat insoweit Erfolg.

I.

17

Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Zahlung von € 4.125,00. Anspruchsgrundlage ist Ziffer II. 4. der Vereinbarung vom 20. August 2008 in Verbindung mit § 398 BGB. Diese Vereinbarung schlossen die Klägerin und ihre Tochter einerseits und die Beklagte andererseits. Die Tochter der Klägerin hat ihre daraus folgenden Rechte an die Klägerin mit Abtretungsvereinbarung vom 11./16. April 2010 (vorgelegt als Anlage K 12) abgetreten.

18

Aus Ziffer II. 4., 1. Absatz dieser Vereinbarung ist die Beklagte verpflichtet, die Klägerin und ihre Tochter von Minderungsansprüchen der Mieter des Hauses S., nämlich der Mieter und Zeugen Frau und Herr K., Frau und Herr Wo., Frau G., Frau N. und Herr Gr. sowie Frau Gr., "freizuhalten", soweit die Minderungsansprüche auf Baulärm, Bauschmutz und ähnlichem im Zusammenhang mit den von der Beklagten beauftragten Bauarbeiten an der Altstadtschuld und der Nutzung der Zufahrt durch Baufahrzeuge beruhen.

19

1. Entgegen dem in der Vereinbarung gewählten Wortlaut handelt es sich nicht um einen Freihalte-, sondern um einen Zahlungsanspruch. Ein Freihalteanspruch ist dadurch gekennzeichnet, dass der Berechtigte seinerseits Schuldner des Anspruchs eines Dritten ist und berechtigt ist, vom Verpflichteten Zahlung an den Dritten auf diese Schuld zu verlangen. Dieser Fall liegt hier nicht vor. Vielmehr waren die Klägerin und ihre Tochter selbst Gläubiger der Mietzinsforderung. Einen Ausgleich der Klägerin und ihrer Tochter für etwaige Mietminderungen konnte und kann die Beklagte nur durch Zahlung, nicht aber durch Freihaltung leisten.

20

2. Ohne Erfolg macht die Beklagte geltend, die Klägerin und ihre Tochter hätten die Voraussetzungen dieses Zahlungsanspruchs nicht erfüllt, weil sie die Beklagte nicht zeitnah informiert und sich mit ihr über das weitere Vorgehen verständigt hätten. Eine entsprechende Verpflichtung übernahmen die Klägerin und ihre Tochter zwar in Ziffer II. 4, 3. Absatz der Vereinbarung. Sie wurde aber von ihnen erfüllt, als sie der Beklagten bereits am 9. Februar 2009 (Anlage K 4, Bl. 37 d.A.) mitteilten, dass die Mieter nur unter Vorbehalt zahlten und bereits Mietkürzungen in gesamter Höhe von € 1.635,00 vorgenommen hätten.

21

Dahinstehen kann, ob die Klägerin und ihre Tochter sich gemäß Ziffer II. 4, 3. Absatz der Vereinbarung mit der Beklagten über das weitere Vorgehen gegen die Mieter hätten

verständigen müssen. Zweifel bestehen hier insofern, als die Beklagte schon mit Schreiben vom 19. Februar 2009 (Anlage K 5, Bl. 38 d.A.) ablehnte. Ob sich etwas anderes aus dem Schreiben der Beklagten vom 25. Mai 2009 (Anlage B 1, Bl. 58 d.A.) ergibt, in dem die Beklagte – nach wiederholter Ablehnung einer Erstattung der Minderungen – ein Gespräch über das weitere Vorgehen vorschlug, bedarf keiner Entscheidung. Denn die Beklagte steht auf dem Rechtsstandpunkt, dass die Mieter schon rechtlich nicht zur Mietminderung wegen Baulärms berechtigt gewesen seien, der durch die Erweiterung eines Schulgebäudes entsteht, sondern diesen als sozialadäquat hinzunehmen hätten. Mit diesem Rechtsstandpunkt hätten Gespräche über das weitere Vorgehen gegen die Mieter keinen Sinn gemacht, wären damit bloße Förmerei mit der Folge gewesen, dass der Berufung der Beklagten auf unterbliebene Gespräche der Einwand unzulässiger Rechtsausübung gemäß § 242 BGB entgegensteht. Sinn der Vereinbarung im 3. Absatz von Ziffer II. 4 des Vertrages konnte nämlich nicht sein, ein Rechtsgespräch darüber zu führen, ob den Mietern überhaupt ein Minderungsrecht zusteht. Wäre dies zwischen den Parteien der Vereinbarung nicht geklärt gewesen, wäre der Inhalt vom 1. Absatz von Ziffer II. 4 der Vereinbarung nicht erklärlich. Sinnvoll konnte ein Gespräch nur über die Frage sein, ob ein konkretes, zum Zeitpunkt der Vereinbarung vom 20. August 2008 noch unbekanntes, zukünftiges Minderungsverlangen der Mieter von der Klägerin und ihrer Tochter akzeptiert und von der Beklagten ausgeglichen werden sollte oder ob darüber prozessiert werden sollte.

22

3. Entgegen der Rechtauffassung der Beklagten ist der Vereinbarung vom 20. August 2008 auch nicht eine Verpflichtung der Klägerin und ihrer Tochter zu entnehmen, sich über die Berechtigung der vorgenommenen Mietminderungen mit den Mietern in Rechtsstreitigkeiten zu begeben. Die Formulierung des 2. Absatzes von Ziffer II. 4 ("Soweit ...") ergibt vielmehr, dass die Parteien der Vereinbarung Prozesse mit den Mietern nur für möglich hielten. Unabhängig davon wäre eine solche Vereinbarung auch weder sinnvoll noch der Klägerin und ihrer Tochter zumutbar gewesen. Sinnvoll wäre sie nicht, weil – so man denn ein Minderungsrecht der Mieter dem Grunde nach akzeptieren wollte – nicht erkennbar ist, weshalb wegen moderater, von allen Seiten für angemessen erachteten Minderungen kostspielige und zeitaufwendige Prozesse geführt werden sollten. Zumutbar wäre sie nicht, weil die Klägerin und ihre Tochter nicht gezwungen werden könnten, gegen ihren Willen Prozesse gegen ihre Mieter zu führen.

23

4. Die Beklagte dringt auch nicht mit ihrer Auffassung durch, dass Baumaßnahmen als Schulgebäuden von betroffenen Bewohnern dergestalt hingenommen werden müssten, dass sie nicht zur Mietminderung berechtigt wären. Die Ortsüblichkeit gemäß dem von der Beklagten in diesem Zusammenhang zitierten § 906 Abs. 2 BGB steht hier nicht nur deshalb nicht in Rede, weil es nicht um die Rechte des Grundstückseigentümers, sondern um die des Mieters geht. Selbst bei einer Heranziehung nur des Rechtsgedankens dieser Vorschrift ist zu beachten, dass nach § 906 Abs. 2 Satz 1 BGB die Ortsüblichkeit lediglich dazu führt, dass die Beeinträchtigung hinzunehmen ist, also nicht verhindert werden kann – einer Entschädigungszahlung steht die Ortsüblichkeit nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gerade nicht entgegen.

24

§ 536 Abs. 1 BGB hebt für die Mietminderung allein darauf ab, ob und in welchem Umfang die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch – d.h. vorliegend zum Wohnen – gemindert ist. Soweit von einer Baustelle ausgehender Baulärm, Schmutz, Vibrationen und sonstige Beeinträchtigungen die Tauglichkeit einer Wohnung mindern, gilt dies unabhängig davon, ob es sich um die Baustelle eines privaten Bauherrn oder eine der öffentlichen Hand handelt oder welches Ziel damit verfolgt wird. Der Vergleich der Beklagten mit der Anmietung einer Wohnung in einem Neubaugebiet hinkt mangels Vergleichbarkeit mit der vorliegenden Situation: In einem Neubaugebiet

ist die kommende Beeinträchtigung durch Baulärm so offensichtlich, dass sie Vertragsinhalt wird, wenn ein Mieter dort hinzieht. Demgegenüber wird beim Beziehen einer Wohnung in der Nähe einer Schule nicht Vertragsinhalt, dass an der Schule umfangreiche Baumaßnahmen erfolgen.

25

5. Bedingt durch die mit der Baustelle verbundenen Beeinträchtigungen war in den Monaten November 2008 bis Oktober 2009 mit Ausnahme des Januar 2009, d.h. über einen Zeitraum von 11 Monaten die Miete für die fünf Wohnungen der Mieter K., Wo., G., N./Gr. und Gr. um monatlich € 75,00 gemindert. Dies ergibt den in der Hauptsache zugesprochenen Betrag von € 4.125,00 (= 5 x 11 x € 75,00).

26

Denn zur Überzeugung des Gerichts steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme fest, dass die von den Zeugen gemieteten Wohnungen während dieser Monate Baulärm, Bauschmutz und weiteren Beeinträchtigungen durch die Baustelle in einem Ausmaß ausgesetzt waren, dass in dieser Höhe die Mieten gemindert waren. Die Zeugen haben bestätigt, dass Lärm nicht nur das Werkeln auf der Baustelle, sondern auch die während der Arbeitszeit um das Haus oft mit laufendem Motor stehenden Baufahrzeuge und die über die mit Metallplatten belegte Zuwegung fahrenden Fahrzeuge, letzteres auch zur Nachtzeit machten. Lärm und Vibrationen nahmen zum Teil ein solches Ausmaß an, dass in den Wohnungen eine Unterhaltung oder Telefonate nicht möglich waren. Hinzu kamen durch die Fenster eindringender Staub und über die Schuhe in die Wohnungen getragener Schmutz. Weitere Beeinträchtigung bestanden in der eingeschränkten Nutzbarkeit der Freisitze (Balkone und Garten), teilweise nächtliche Beleuchtung der Wohnungen durch nicht ausgeschaltetes Baustellenlicht, und die oft nur eingeschränkte Erreichbarkeit des Hauses mit dem Auto, weil es rundherum von Baufahrzeugen zugeparkt war.

27

Das Gericht übersieht nicht, dass sowohl der Klägerin als auch den Zeugen eine Darstellung, welche Einschränkungen genau an welchen Tagen und in welchem Umfang vorlagen, nicht gelungen ist. Die erfolgten Darstellungen genügen aber zusammen mit dem unstrittigen Umstand, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des von den Mietern bewohnten Hauses über ein Jahr eine Baustelle größeren Umfangs war und dem Umstand, dass eine Vorstellung von den damit verbundenen Emissionen schon die allgemeine Lebenserfahrung erlaubt, um damit eine Mietminderung für begründet zu erachten, die mit monatlich € 75,00 etwa 10,7 bis 11,8 % der von den Mietern geschuldeten Bruttomieten beträgt, die zwischen € 635,00 (Mieterin G.) und € 700,00 (Mieter N./Gr.) liegen.

II.

28

Der Anspruch auf die zugesprochenen Verzugszinsen folgt aus §§ 286 Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB. Anspruch auf die verlangten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten hat die Klägerin schon dem Grunde nach nicht, so dass es nicht darauf ankommt, ob der Anspruch der Höhe nach – es wird eine 2,0 Gebühr nach Ziffer 2300 VV-RVG geltend gemacht -substantiiert begründet ist. Weder dargelegt noch ersichtlich ist nämlich, dass sich die Beklagte, bevor die Prozessbevollmächtigten der Klägerin die geltend gemachte Tätigkeit entfaltet haben, bereits im Verzug befunden hätte. Vielmehr hat erst das Schreiben vom 2. November unter Fristsetzung bis zum 16. November 2009 den Verzug der Beklagten begründet.

III.

29

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 269 Abs. 3 Satz 2, 709, 708 Nr. 11, 711 ZPO.