

Amtsgericht Berlin-Schöneberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536, 906 BGB

- 1. Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: Errichtung einer 4-stöckigen WEG-Anlage mit Tiefgarage) herrühren, bei Fehlen anderslautender (konkludenter) Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gem. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, soweit auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.**
- 2. Das Beschreiben nur allgemeiner Baugeräusche wie Hämmern, Bohren, Sägen und lautem Zurufen genügt der Darlegungslast für eine erhebliche Beeinträchtigung durch eine unter Beachtung des Landesbaurechts betriebene Baustelle nicht.**

AG Schöneberg, Urteil vom 25.11.2020, Az.: 6 C 93/20

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mieterin der 2-1/2-Zimmerwohnung im 2. OG links und begehrt Rückzahlung von unter Vorbehalt gezahlter Miete von ihrer Vermieterin, der Beklagten. Das Wohnzimmer mit Balkon und das Schlafzimmer der Wohnung liegen zum gärtnerisch angelegten Hof. Die Bruttowarmmiete betrug zuletzt 555,17 €.

Auf dem Nachbargrundstück befanden sich der Stellplatz eines Autohändlers und ein Gebäude, in dem vor Jahren eine Diskothek betrieben wurde. Im Frühjahr 2019 begann die Nebenintervenientin auf diesem Nachbargrundstück umfangreiche Bauarbeiten zur Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage mit einem 4-stöckigen Wohnhaus mit Tiefgarage und Kinderspielplatz durchzuführen. Die Baustelle grenzte unmittelbar an den gärtnerisch angelegten Hof des Grundstücks.

Ende Mai 2019 bat die Klägerin die Beklagte um eine Mietminderung für die Dauer der Baumaßnahmen, weil diese mit massiven Lärmbelästigungen und hohem Staub- und Schmutzaufkommen verbunden seien. Die Beklagte bat um Geduld, da man sich mit der Nebenintervenientin in Verhandlungen über die Höhe von Mietminderungen befinde.

Eine Nachfrage der Klägerin Mitte Oktober ohne Antwort. Darin zeigte die Klägerin an, dass die Lärmbelästigungen unerträglich seien und morgens ab 7:00 Uhr bis zum späten Abend Bauarbeiten stattfänden. Sie bat dringend um Klärung der Mietminderung ab Mai. Im November 2019 erinnerte die Klägerin an die Erledigung ihrer Schreiben. Die Beklagte mahnte einen Rückstand von 38,- € an. Eine weitere Reaktion der Beklagten blieb aus.

Die Klägerin forderte die Beklagte über den Mieterverein mit Schreiben vom 06.12.2019 auf, eine Mietminderung von 25 % ab Mai 2019 bis zum 30.12.2019 anzuerkennen.

Nach erfolglosem Fristablauf forderte die Klägerin die Rückzahlung von mtl. 138,79 € für Mai 2019 bis einschließlich Januar 2020 unter Fristsetzung zum 05.02.2020. Eine Minderung bis zur Beseitigung der Bauarbeiten behielt sie sich vor.

Die Klägerin behauptet, täglich komme es zu Geräuschen durch Hämmern, Bohren, Sägen, lauten Zurufen und Unterhaltungen der Bauarbeiter. Von Montag bis Freitag werde von 7:00 bis 18.00 Uhr, teilweise bis 20.00 Uhr gearbeitet und an Sonnabenden von 7:00 bis 13:00 Uhr bzw. 14:00 Uhr. Bis April 2020 hätten die Arbeiten angehalten. Baustrahler leuchteten bei Dunkelheit in ihre Wohnung. Die Klägerin beruft sich auf eine stichwortartige Aufstellung für Dezember 2019.

Entscheidungsgründe:

Der Klägerin steht gegen die Beklagte wegen der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück kein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zu.

Die Miete für die Wohnung der Beklagten war wegen der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück nicht gem. § 536 Abs. 1 BGB gemindert. Ein zur Minderung berechtigender Mangel der Mietsache ist gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem vertraglich vereinbarten Zustand nachteilig abweicht und die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch dadurch beeinträchtigt ist (vgl. BGH, Urt. v. 05.06.2013 – VIII ZR 287/12, Rn. 15). Dies ist der Fall; wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Dabei bestimmt sich der vertraglich geschuldete Zustand nach den ausdrücklich oder konkludent getroffenen Beschaffenheitsvereinbarungen der Vertragsparteien (BGH, Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 152/12, ZMR 2013, 269; Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14, ZMR 2015, 697). Dabei kann sich die geschuldete Beschaffenheit auch auf solche Umstände beziehen, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken, wie es bei Immissionen der Fall ist.

Soweit sich die Klägerin als Grund für eine Minderung der Miete auf die umfangreichen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück beruft, ergibt sich daraus, für sie kein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten gegen die Beklagte, denn diese ist weder Eigentümerin des Nachbargrundstücks noch Bauherrin auf diesem Grundstück.

Dem Vermieter, der weder Eigentümer noch Bauherr auf dem Nachbargrundstück ist, kann nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden. Es kommt vielmehr darauf an, welche Regelung die Mietvertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen Geräusch- und Schmutzimmissionen vom Neubau auf dem Nachbargrundstück; Mietminderung - ZMR 2021 Ausgabe 2 - 130>> nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung in Gestalt der erhöhten Lärm- und Schmutzbelastung bewusst gewesen wäre (BGH, Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14, Rn. 24). Ohne besondere Anhaltspunkte ist nicht davon auszugehen, dass die Vertragsparteien eines Mietvertrages konkludent vereinbarten, dass für von außen einwirkende Umstände – wie etwa Immissionen eines Nachbargrundstücks – die Verhältnisse fortbestehen, die bei Abschluss des Mietvertrages vorherrschten. Denn der Vermieter kann derartige Umstände nicht

beeinflussen (BGH, Urt. v. 29.04.2015, a.a.O.). Vorliegend haben die Parteien in dem zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag keine Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen, die das Einwirken von Geräuschen und Schmutz sowie Staub durch auf dem Nachbargrundstück stattfindende Bauarbeiten auf die Mietsache oder eine Nutzungsänderung des Nachbargrundstücks, das nicht im Eigentum der Beklagten steht, betrifft.

Fehlt – wie hier – eine solche Beschaffenheitsvereinbarung begründen nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen durch Dritte grds. keinen gem. § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss (§ 906 BGB). Der Wohnungsmieter nimmt auf diese Weise an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil (vgl. BGH, Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14, ZMR 2015, 697, Rn. 35 ff., 43; BGH, Urt. v. 29.04.2020 – VIII ZR 31/18, ZMR 2020, 730, Rn. 28), wobei § 906 BGB zwischen den Parteien weder unmittelbar noch entspr. wirkt, sondern im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung heranzuziehen ist.

Dies führt dazu, dass zunächst die Klägerin als Mieterin darzulegen und (erforderlichenfalls) zu beweisen hat, dass es sich bei der von ihr behaupteten Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit ihrer Wohnung durch Geräusch- und Schmutzmissionen von der benachbarten Baustelle um eine wesentliche Beeinträchtigung i.S.d. § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt (BGH, Urt. v. 29.04.2020 – VIII ZR 31/18, a.a.O., Rn. 64). Dass die Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage mit Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück mit einem erheblichen Aufkommen an Baufahrzeugen und Maschinen einhergeht und sich aus den Bauarbeiten notwendigerweise Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen ergeben, kann als allgemein bekannt angenommen werden und wird auch von der Beklagte nicht in Abrede gestellt.

Die Beklagte wendet allerdings ein, dass ihr wegen dieser Beeinträchtigungen gegen die Beklagte weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche zustünden, weil sich die ortsüblichen Arbeiten in einem für die Errichtung eines Neubaus normalen Rahmen bewegten und die Arbeiten nicht über den behördlich genehmigten Umfang hinausgingen.

Aufgrund dieses Einwands trifft die Klägerin auch die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass es sich bei den Geräusch- und Schmutzmissionen um eine wesentliche Beeinträchtigung i.S.v. § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt (BGH, a.a.O., Rn. 80). Das ist der Klägerin auch möglich, denn die hierauf bezogenen tatsächlichen Umstände liegen in ihrem Wahrnehmungsbereich und sind – bezogen auf die Darlegungs- und Beweislast – ihrem Verantwortungsbereich zuzuordnen. Dabei muss die Beschreibung der Beeinträchtigungen in Fällen eines Neubaus auf dem Nachbargrundstück darauf schließen lassen, dass es sich bei den geltend gemachten Immissionen um wesentliche Beeinträchtigungen i.S.d. § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt (BGH, Urt. v. 29.04.2020 – VIII ZR 31/18, a.a.O., Rn. 84).

Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen, wie sie vorliegend im Streit stehen, genügt grds. eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten (BGH, Urt. v. 22.08.2017 – VIII ZR 226/16, ZMR 2018, 19, Rn. 18 m.w.N.), wenn die Beschreibung nach den für ein Neubauvorhaben üblichen Bauphasen gestaffelt erfolgt (BGH, Urt. v. 04.09.2018 – VIII ZR 100/18, ZMR 2019, 478; LG München I, ZMR 2019, 200, Rn. 26, 40). Die Klägerin beschreibt hier jedoch für die gesamte Bauzeit nur allgemeine Baugeräusche wie Hämmern, Bohren, Sägen und lautes Zurufen sowie Unterhaltungen unter den Bauarbeiten von Montag bis Freitag von 7:00 bis 18:00 Uhr oder 20:00 Uhr und an Sonnabend von 7:00 bis 13:00 Uhr oder 14:00 Uhr. Eine Beschreibung einzelner Bauphasen wie bspw. Abriss des Bestandsgebäudes,

Ausschachtungen für die Tiefgarage, Errichtung Tiefgarage, Hochbau, Innenausbau etc. mit ihren jeweils einhergehenden Beeinträchtigungen und deren jeweiliger Dauer ist dem Vorbringen der Klägerin nicht zu entnehmen. In ihrem Bauprotokoll, das nur den Monat Dezember 2019 betrifft, hat die Klägerin zwar einzelne Arbeiten aufgeschrieben, die auf der Baustelle stattgefunden haben. Mit welchen Geräuschen diese Arbeiten jedoch über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz verbunden waren, hat sie nicht vorgetragen. So lässt sich bspw. ihrem Vorbringen nicht entnehmen, ob bei geschlossenen Fenster Unterhaltungen, das Radiohören oder Fernsehen bei Zimmerlautstärke möglich waren oder nicht. Auch Beeinträchtigungen durch Schmutz und Staub lassen sich ihrem Vorbringen nur pauschal entnehmen. Eine Differenzierung nach Bauabschnitten nimmt die Klägerin auch hier nicht vor, obwohl die Beeinträchtigungen während der Abriss- und Ausschachtungsarbeiten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in einer stärkeren Intensität und von anderer Qualität aufgetreten sind als während des Hoch- oder Innenausbaus.

Aus den von der Klägerin vorgebrachten Beschreibungen der Beeinträchtigungen ergibt sich weder ein Abwehr- noch ein Entschädigungsanspruch der Beklagten gegen die Nebenintervenientin aus § 906 BGB. Eine Duldungspflicht der Beklagten besteht für Beeinträchtigungen, die zwar wesentlich sind, aber durch eine ortsübliche Nutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wurden und nicht durch Maßnahmen verhindert werden können, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind, § 906 Abs. 2 BGB. Die Bebauung eines zuvor nur teilweise bebauten Grundstücks im Innenstandbereich einer Großstadt, das als Baugrundstück im Wohngebiet ausgewiesen ist, ist ortsüblich (BayObLG, NJW 1997, 1950 [1952]). Geräusch- und Schmutzmissionen vom Neubau auf dem Nachbargrundstück; Mietminderung - ZMR 2021 Ausgabe 2 - 131<< Dabei ist es ebenso ortsüblich, dass Baustellen während der Dunkelheit in ein bestimmtes Maß beleuchtet werden, um Diebstählen und Vandalismus vorzubeugen. Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit können in aller Regel auch nicht durch eine dem Bauherrn zumutbare Maßnahme verhindert werden, Hatte die Beklagte jedoch die Beeinträchtigung zu dulden, kann sie nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB von der Nebenintervenientin einen angemessenen Ausgleich in Geld nur erlangen, wenn die Einwirkungen eine ortsübliche Benutzung ihres Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigen. Dies ist hier nicht erkennbar.