

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 536 Abs 1 BGB, § 536b S 2 BGB, § 812 Abs 1 S 1 BGB, § 256 Abs 1 ZPO

1. Der Mieter befindet sich auch dann nicht gem. § 536b S.2 BGB in grob fahrlässiger Unkenntnis eines (zukünftigen) Mangels, wenn ein zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses unbebautes Nachbargrundstück in zentraler Lage der Stadt später bebaut wird und von den Baumaßnahmen nicht unerhebliche Immissionen auf die Mietsache einwirken.

2. Eine auf Feststellung einer Minderungsquote wegen eines dynamischen Mangels gerichtete Klage des Mieters ist für die Zeit nach Schluss der mündlichen Verhandlung unbegründet, wenn die weitere Dauer und Intensität der mangelbedingten Beeinträchtigungen bis zum vollständigen Wegfall des Mangels ungewiss sind (hier: Feststellung einer Minderungsquote wegen Baumaßnahmen bis zu deren vollständigen Beendigung).

Landgericht Berlin, Urteil vom 09.01.2020; Az.: 67 S 230/19

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 21. August 2019 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 17 C 75/19 - teilweise abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 2.090,54 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 25. April 2019 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Bruttomiete für die von den Klägern innegehaltene Wohnung in der X-Straße aufgrund von Bauimmissionen, die von der angrenzenden Großbaustelle zur Errichtung eines Wohngebäudeensembles (Y) ausgegangen sind, im Zeitraum vom 1. März 2019 bis zum 9. Januar 2020 um 15 % gemindert war.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben die Kläger 81 % und die Beklagte 19 % zu tragen. Von den Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz haben die Kläger 63 % und die Beklagte 37 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Tatbestand entfällt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO.

II.

Die gegen die Zahlungsverurteilung gerichtete Berufung ist ganz überwiegend unbegründet; die Berufung ist hingegen teilweise begründet, soweit sie sich gegen den erstinstanzlichen Feststellungsausspruch wendet.

Das Amtsgericht hat der auf Erstattung mangelbedingt überzahlten Mietzinses gerichteten Klage in der Hauptsache zutreffend gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB im tenorierten Umfang stattgegeben, da der Mietzins im streitgegenständlichen Zeitraum gemäß § 536 Abs. 1 BGB aufgrund der von dem Nachbargrundstück ausgehenden erheblichen Bauimmissionen teilweise gemindert war. Dagegen vermag die Berufung nichts zu erinnern.

Die Beklagte ist den Klägern gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Rückzahlung von 15 % des im Zeitraum Juni 2018 bis Februar 2019 entrichteten Mietzinses verpflichtet.

Die durch den Neubau von 92 Eigentumswohnungen, acht Stadthäusern und zwei Gewerbeeinheiten im streitgegenständlichen Zeitraum vom Nachbargrundstück auf die Mietsache einwirkenden und in ihrer Gesamtbelastung erheblichen Bauimmissionen stellen einen Mietmangel i.S.d. § 536 Abs. 1 BGB dar. Die vom Amtsgericht vorgenommene Beurteilung steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung der Kammer (vgl. zuletzt Kammer, Beschl. v. 15. Januar 2019 - 67 S 309/18, DWW 2019, 134, beckonline Tz. 4 ff.) sowie des XII. Zivilsenates des BGH zu auf die Mietsache einwirkenden Bauimmissionen (vgl. BGH, Urt. v. 23. April 2008 - XII ZR 62/06, NJW 2008, 2497 juris Tz. 23). Aber auch nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH stellen erhebliche (Lärm-)Immissionen einen Mangel der Mietsache dar, unabhängig davon, ob sie vom Vermieter selbst oder von Dritten ausgehen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, NZM 2010, 356, juris Tz. 30; Beschl. v. 22. August 2017 - VIII ZR 226/16, NJW-RR 2017, 1290, juris Tz. 16). Dabei spielt es keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Emittenten Abwehr- oder Entschädigungsansprüche (nach § 906 BGB) zustehen (vgl. ebenso BGH, Urt. v. 23. April 2008 - XII ZR 62/06, NJW 2008, 2497, juris Tz. 22; BayObLG, Beschl. v. 4. Februar 1987 - RE-Miet 2/86, NJW 1987, 1050, juris Tz. 25 ff; OLG Frankfurt a.M., Urt. v. 5. Juli 2017 - 2 U 152/16, ZMR 2017, 882, juris Tz. 39; OLG München, Urt. v. 15. März

2018 - 32 U 872/17, BeckRS 2018, 30329, beckonline Tz. 48; LG Berlin, Urt. v. 21. August 2019 - 64 S 190/18, GE 2019, 1309, beckonline Tz. 18 ff.; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 536 Rz. 136c). Andernfalls würde es bei tatsächlich identischer Immissionsbelastung des Mieters von den - allein dem Zufall unterworfenen - rechtlichen Beziehungen des Vermieters zum Emittenten abhängen, ob dem Mieter Ansprüche auf Minderung des Mietzinses gemäß § 536 Abs. 1 BGB zustehen oder nicht. Das aber wäre mit dem in den §§ 535 ff. BGB bewusst verursachungs- und verschuldensunabhängig ausgestalteten Gewährleistungskonzept des Gesetzgebers unvereinbar (vgl. Kammer, a.a.O., Tz. 5).

Selbst wenn aber das Bestehen und der Umfang der mieterseitigen Gewährleistungsrechte auch bei einer lediglich vorübergehenden Veränderung der Immissionslast sowie fehlender ausdrücklicher Vereinbarung der Sollbeschaffenheit im Einklang mit der Entscheidung des VIII. Zivilsenats vom 29. April 2015 tatsächlich von einer ergänzenden Auslegung des Mietvertrages abhängen, würde sich das Urteil des Amtsgerichts insoweit als im Ergebnis zutreffend erweisen. Denn die von der Kammer als Tatgericht vorzunehmende ergänzende Auslegung des Mietvertrages fiel in dem vom Amtsgericht zuerkannten Umfang zu Lasten des Klägers aus:

Es spricht zwar zunächst vieles dafür, dass die Parteien, hätten sie bei Vertragsschluss die spätere Entwicklung der Verhältnisse auf dem benachbarten Grundstück bedacht, für den Zeitraum der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Beeinträchtigungen von einer Suspendierung der die beklagte Vermieterin gemäß § 535 Abs.1 Satz 2 BGB treffenden Mängelbeseitigungspflicht ausgegangen wären. Denn deren Erfüllung dürfte ihr tatsächlich oder wirtschaftlich unmöglich geworden sein (vgl. BGH, Urt. v. 29. April 2015 - VIII ZR197/14, NJW 2015, 2177, juris Tz. 41). Sie wären indes als redliche Vertragspartner - nicht anders als in den Fällen des Überschreitens der sog. „Opfergrenze“ (vgl. dazu BGH, Beschl. v 22. Januar 2014 - VIII ZR 135/13, NJW 2014, 1881, juris Tz. 6 ff.) - gleichzeitig davon ausgegangen, dass den klagenden Mietern mit Blick auf den im Widerspruch zum gesetzlichen Leitbild stehenden atypischen Wegfall ihrer Mangelbeseitigungsansprüche zumindest ein § 536 Abs. 1 BGB entsprechender Anspruch auf Herabsetzung der Miete im Umfang der durch die Umfeldimmissionen verursachten Minderung der Gebrauchstauglichkeit zugestanden hätte. Das gilt zumindest in Fällen wie dem vorliegenden, in dem eine der Höhe nach maßvolle und zudem lediglich vorübergehende Reduzierung der Zahlungspflichten des Mieters zwar zu wirtschaftlichen Einbußen des Vermieters führt, dessen wirtschaftliche Existenz aber - anders als womöglich bei einer dauerhaften Umfeldveränderung - nicht gefährdet ist (vgl. Kammer, Beschl. v. 12. Juli 2018 - 67 S 105/18, WuM 2018, 755, beckonline Tz. 7). Nur auf diese Weise hätte die Parteien interessengerecht dem ausdrücklich durch das Gesetz in den §§ 535 ff. BGB getroffenen und den zumindest stillschweigend darauf beruhenden sonstigen Wertungen des Mietvertrages Rechnung getragen, wonach allein dem Vermieter - und eben nicht dem Mieter - das (Gewährleistungs-)Risiko bei

einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit zugewiesen ist. Denn es sind die im Vertrag bereits enthaltenen Wertungen, die den Ausgangspunkt und die maßgebende Richtschnur zur Ermittlung des für die Schließung einer Vertragslücke maßgeblichen hypothetischen Parteiwillens bilden (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v 4. März 2004 - III ZR 96/03, NJW 2004, 1590, juris Tz. 24).

Das Ausmaß der auf die Mietsache eingewirkten Beeinträchtigungen steht für die Kammer aufgrund der in den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Urteils getroffenen unstreitigen Tatsachenfeststellungen gemäß § 314 ZPO bindet fest, da die Beklagte einen Tatbestandsberichtigungsantrag nach § 320 ZPO, der auch dann erforderlich ist, wenn die Tatsachenfeststellung nicht im Tatbestand, sondern in den Entscheidungsgründen eines Urteils getroffen wurde (st. Rspr., vgl. nur Feskorn, in: Zöller ZPO, 32. Aufl. 2018, § 314 Rz. 2 m.w.N.), nicht gestellt hat. Abgesehen davon sind die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts verfahrensfehlerfrei. Die der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegten Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der eingereichten Lichtbilder und des Umfangs des Bauvorhabens bereits prima facie. Soweit die Berufung für die Geltendmachung eines Mangels durch den Mieter einen detaillierteren Sachvortrag für erforderlich erachtet, verkennt sie das reduzierte Ausmaß der den Mieter treffenden Anforderungen zur Substantiierung seines Mangelvortrags (vgl. BGH, Beschl. v. 22. August 2017 - VIII ZR 226/16, NJW-RR 2017, 1290, juris Tz. 18).

Die von der Berufung angegriffene Bemessung der Minderungsquote ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Die vom Amtsgericht gewählte Minderungsquote von 15 % bildet die mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben für die Mietsache verbundenen erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigungen in ihrer Gesamtheit angemessen ab. Auch die Festsetzung einer einheitlichen Minderungsquote für den gesamten streitgegenständlichen Zeitraum ist nicht zu beanstanden (vgl. Kammer, Beschl. v. 15. Januar 2019 - 67 S 309/18, DWW 2019, 134, beckonline Tz. 8).

Die Gewährleistungsansprüche der Kläger sind auch nicht gemäß § 536b BGB wegen vorsätzlicher Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ausgeschlossen (vgl. Kammer, Beschl. v. 16. Juni 2016 - 67 S 76/16, NZM 2016, 681, juris Tz. 15). Die Kläger haben ihre Wohnung nicht in positiver Kenntnis der späteren Bebauung des zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses nicht mit Wohnhäusern bebauten Nachbargrundstücks angemietet. Sie haben auch nicht grob fahrlässig gehandelt, auch wenn sie sich bei Abschluss des Mietvertrags keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Entwicklung ihres Wohnumfelds gemacht haben sollten. Das gilt unabhängig vom Zustand des Umfeldes zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, hier aber erst Recht angesichts des Umstands, dass es für die Kläger vollkommen ungewiss war, ob, ggfs. wann und wie das Nachbargrundstück bebaut werden würde. Auch wenn sich die streitgegenständliche Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz befindet, war eine spätere Bebauung - und noch dazu in dem

streitgegenständlichen Umfang - nicht zwingend, da zumindest in dem Fall, in dem das Nachbargrundstück im Eigentum des Bundes oder des Landes Berlin gestanden hätte, auch eine nicht mit einer Bebauung verbundene Nutzung der Fläche als öffentlicher Raum in Betracht gekommen wäre. Hätte sich die spätere Bebauung des Nachbargrundstücks - so, wie von der beklagten Vermieterin behauptet - tatsächlich bereits bei Vertragsschluss aufgedrängt, wäre es ihr ohne Weiteres möglich gewesen, die Kläger auf diesen für den Vertragsschluss wesentlichen Umstand hinzuweisen. Das indes haben sie unterlassen. Davon ausgehend kann dahinstehen, ob die Kläger die Entwicklung ihres eigenen Wohnumfeldes bei Vertragsschluss fahrlässig fehleingeschätzt haben; den von § 536b Satz 2 BGB vorausgesetzten Vorwurf der groben Fahrlässigkeit begründet ihr Verhalten auf keinen Fall (vgl. Kammer, Beschl. v. 15. Januar 2019 - 67 S 309/18, DWW 2019, 134, beckonline Tz. 9).

Das angefochtene Urteil war hinsichtlich der Zahlungsverurteilung nur im Zinsausspruch geringfügig abzuändern. Die Kläger haben Zinsen ab Rechtshängigkeit verlangt. Die Pflicht zur Zinszahlung besteht in entsprechender Anwendung von § 187 Abs. 1 BGB noch nicht ab Rechtshängigkeit, sondern erst ab dem auf die Rechtshängigkeit folgenden Tag (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 10. Oktober 2017 – XI ZR 555/16, NJW 2018, 225, beckonline Tz. 21). Das war hier der 25. April 2019.

Die Berufung hat teilweisen Erfolg, soweit sie sich gegen den erstinstanzlichen Feststellungsausspruch richtet.

Zwar ist die auf Feststellung der Minderung gerichtete Klage gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zulässig. Es steht ihrer Zulässigkeit insbesondere nicht entgegen, dass die Kläger auch Feststellung für einen Zeitraum verlangen, für den ihnen bereits die Bezifferung ihrer Rückzahlungsansprüche und die Erhebung einer darauf gestützten Leistungsklage möglich gewesen wäre. Denn die Erhebung einer Feststellungsklage ist trotz möglicher Erhebung einer Leistungsklage zulässig, solange die Entwicklung des zu beurteilenden Lebenssachverhalts noch nicht abgeschlossen ist (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 19. April 2016 – VI ZR 506/14, NJW-RR 2016, 759, beckonline Tz. 6 m.w.N.). So liegt der Fall hier, in dem die Mietsache - auch ausweislich der im Berufungstermin vorgelegten Lichtbilder vom 9. Januar 2020 - weiterhin den streitgegenständlichen Immissionen ausgesetzt ist.

Die Feststellungsklage ist auch für die Zeit vom 1. März 2019 bis zum 9. Januar 2020 begründet, da der Mietzins in der vom Amtsgericht zuerkannten Höhe gemindert war. Für den sich auf den nach Schluss der mündlichen Verhandlung zweiter Instanz erstreckenden Zeitraum hingegen ist die Feststellungsklage unbegründet. Für die Begründetheit einer Feststellungsklage ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des von dem Kläger behaupteten Geschehensverlaufes erforderlich (vgl. Greger, in: Zöller, ZPO, 33. Aufl. 2020, § 256 Rz. 18 m.w.N.). Diese tatsächlichen Feststellungen sind in den Fällen, in denen die Klage des Mieters die Feststellung der Minderung wegen einer dynamischen Beeinträchtigung zum Gegenstand hat - anders als bei einem statischen Mangel -, nur für die Zeit

bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung mit der für die Begründetheit der Feststellungsklage erforderlichen Gewissheit zu treffen (vgl. LG Berlin, Urt. v. 21. August 2019 - 64 S 190/18, GE 2019, 1309, beckonline Tz. 18 ff.). Genau so aber liegt der Fall hier, in dem die Fortdauer und Intensität der streitgegenständlichen Immissionen vom zukünftigen Bauverlauf abhängen, der für den Zeitraum nach Schluss der mündlichen Verhandlung nicht hinreichend verlässlich abzuschätzen ist.

Keine den Klägern günstigere Beurteilung rechtfertigt der Umstand, dass es sich bei der von ihnen erhobenen Feststellungsklage um eine negative Feststellungsklage handelt, die der Abwehr der über den geminderten Mietzins hinausgehenden Forderungen der Beklagten dient. Zwar muss bei einer negativen Feststellungsklage der Beklagte den Grund und die Höhe des Anspruchs beweisen, dessen er sich berührt. Bleibt unklar, ob die streitige Forderung besteht, muss der negativen Feststellungsklage grundsätzlich ebenso stattgegeben werden, als wenn das Nichtbestehen der Forderung feststeht (vgl. BGH, Urt. v. 2. März 1993 - VI ZR 74/92, NJW 1993, 1716, juris Tz. 14 f.; Greger, a.a.O.). Dieser Grundsatz verhilft der von den Klägern erhobenen Feststellungsklage jedoch nicht zu ihrer Begründetheit auch für die Zeit nach Schluss der mündlichen Verhandlung. Denn die Erhebung einer negativen Feststellungsklage belässt die Darlegungs- und Beweislast nur für diejenigen Tatsachen beim Beklagten, für die er bei Erhebung einer Leistungsklage darlegungs- und beweispflichtig gewesen wäre. Für das Vorliegen eines Mangels nach § 536 Abs. 1 BGB trägt auch im Leistungsprozess nicht der Vermieter, sondern der Mieter die Darlegungs- und Beweislast (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 1. Juni 2005 - VIII ZR 216/04, NJW 2005, 2701, juris Tz. 11). Dass die Mietsache auch nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung bis zur vollständigen Beendigung der Arbeiten den bisherigen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, haben die klagenden Mieter in beiden Rechtszügen indes weder behauptet noch unter Beweis gestellt.

Die Entscheidung über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 92 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 Satz 2 Alt. 1, 713 ZPO. Gründe, die Veranlassung gegeben hätten, die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO zuzulassen, bestanden nicht. Das gilt auch für die gewährleistungsrechtliche Beurteilung der streitgegenständlichen Umfeldimmissionen, da selbst das Ergebnis einer - hier ohnehin nicht gebotenen - ergänzenden Vertragsauslegung zu Lasten der Beklagten ausfällt. Die Auslegung eines Vertrages im Einzelfall aber obliegt dem Tatrichter und ist - von hier nicht einschlägigen Einzelfällen abgesehen - wegen ihrer eingeschränkten Revisibilität kein geeigneter Gegenstand für die Zulassung einer Revision (vgl. BGH, Beschl. v. 16. März 2010 - X ZR 41/08, juris Tz. 15; Urt. v. 15. Februar 2017 - VIII ZR 59/16, NJW 2017, 1660, juris Tz. 19). Davon abgesehen erachtet auch der VIII. Zivilsenat des BGH bei einer dauerhaften nachteiligen Veränderung des Wohnumfelds eine ergänzende Vertragsauslegung zu Lasten des Mieters im gegebenen Kontext ohnehin nicht ausnahmslos, sondern lediglich grundsätzlich für geboten (vgl. BGH, Urt. v. 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, NJW 2015, 2177, juris Tz. 35). Jedenfalls einen nach diesem Verständnis gegebenen Ausnahmefall

können die Beklagten allein aufgrund der Dauer und der Intensität der streitgegenständlichen Beeinträchtigungen für sich in Anspruch nehmen (vgl. Kammer, Beschl. v. 12. Juli 2018 - 67 S 105/18, WuM 2018, 755, beckonline Tz. 8).