

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 536, 906 BGB

- 1. Das Minderungsrecht des Wohnraummieters wegen von einer benachbarten Großbaustelle ausgehender Störungen hängt nicht davon ab, ob dem Vermieter gegen den die Großbaustelle betreibenden Grundstücksnachbarn Ansprüche aus § 906 BGB zustehen.**
- 2. Das nach Lage und Umfeld zu erwartende Maß der auf eine Mietwohnung einwirkenden Immissionen stellt sich als verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung dar. Diese beim Aushandeln der Miete übereinstimmend, wenn auch stillschweigend, zugrunde gelegte Eigenschaft der Wohnung wird Gegenstand der vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung, so dass sich eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus als Mangel darstellt.**
- 3. Eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus liegt vor, wenn eine Baustelle Störungen mit sich bringt, die zu einer ungünstigeren Einordnung der Wohnung in die immissionsbezogenen Kategorien der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel („besonders ruhig“, „durchschnittlich belastet“, „besonders lärmbelastet“) führen würde.**

LG Berlin, Urteil vom 21.08.2019, Az.: 64 S 190/18

Tenor:

Auf die Berufungen der Kläger sowie der Beklagten und ihrer Streithelferin wird das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 16. August 2018 - 226 C 98/18 - teilweise geändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 816,77 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16. August 2018 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Bruttowarmmiete für die von den Klägern angemietete Wohnung im Hause ...straße 63b, Vorderhaus, 1. OG links, ... Berlin seit 1. Juni 2018 bis einschließlich 17. Juli 2019 um 15 % gemindert gewesen ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weiter gehenden Berufungen werden zurückgewiesen.

Die Kläger haben der Streithelferin der Beklagten $\frac{3}{4}$ der dieser entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten; die verbleibenden Kosten der Streithilfe hat die Streithelferin selbst zu tragen. Von den übrigen Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger $\frac{3}{4}$ und die Beklagte $\frac{1}{4}$ zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages

abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision der Beklagten sowie diejenige ihrer Streithelferin werden zugelassen.

Der Streitwert wird auch für die Berufungsinstanz auf 11.434,40 € (1.633,38 € Zahlung; 42 x 30 % x 777,88 € negative Feststellung) festgesetzt.

Gründe:

I.

1

Die Kläger sind seit dem Jahre 2011 Mieter, die Beklagte ist Vermieterin der im Tenor bezeichneten Wohnung. Die Kläger machen wegen vom Nachbargrundstück auf die Wohnung einwirkenden Baulärms Mietminderung geltend und nehmen die Beklagte auf Rückzahlung rechtsgrundlos vereinnahmter Miete sowie auf Feststellung der Mietminderung in Anspruch. Die Streithelferin der Beklagten betreibt seit November 2017 die Baustelle, von der die seitens der Kläger gerügten Störungen ausgehen. Auf dem gegenüber dem Miethaus liegenden Grundstück der „Kolonie ...“ werden vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen samt Unterkellerung und einer Tiefgarage errichtet; das Bauvorhaben umfasst eine Bruttogrundfläche von insgesamt 21.115 m² und eine Gesamtwohnfläche von 17.038 m².

2

Die Kläger halten wegen des auf die Wohnung einwirkenden Baulärms sowie der mit den Baumaßnahmen verbundenen Staubentwicklung eine Mietminderung von 30 % für angemessen. Für den Zeitraum November 2017 bis einschließlich Mai 2018 begehren sie anteilige Rückzahlung der vorbehaltlos geleisteten Miete. Für den Zeitraum danach wollen sie festgestellt wissen, dass die Miete bis zur Beendigung der Außenarbeiten weiterhin um 30 % gemindert sei. Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstands einschließlich der im ersten Rechtszug zur Verhandlung gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil verwiesen.

3

Das Amtsgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Unter Bezugnahme auf das Urteil der Kammer - 18 S 211/16 - vom 7. Juni 2017 (vgl. GE 2017, 1550 f.) hat es die von den Klägern vorgetragene Beeinträchtigung der Wohnqualität als Mangel der Wohnung angesehen und eine Mietminderung von 15 % als begründet angesehen. Den weitergehenden Feststellungsantrag hat es als unbegründet abgewiesen. Die Zahlungsklage hat das Amtsgericht in vollem Umfang abgewiesen; da die Kläger die Miete trotz Kenntnis ihres Minderungsrechts vorbehaltlos in voller Höhe gezahlt hätten, stünde § 814 BGB dem geltend gemachten Rückforderungsanspruch entgegen.

4

Das am 16. August 2018 verkündete Urteil ist den Klägern am 23. August 2018 und der Beklagten sowie ihrer Streithelferin am 22. August 2018 zugestellt worden. Die Kläger haben am 30. August 2018, die Beklagte am Montag, dem 24. September 2018 und ihre Streithelferin hat am 20. September 2018 Berufung eingelegt. Die Frist zur Begründung der Berufung ist für die Beklagte und ihre Streithelferin bis zum 22. November 2018 verlängert worden. Die Kläger haben ihre Berufung am 14. September 2018, die Beklagte und ihre Streithelferin haben ihre Berufung am 22. November 2018 begründet.

5

Die Kläger tragen vor, das Amtsgericht hätte ihr Zahlungsbegehren nicht zurückweisen dürfen. Der Beklagten seien die Störungen bekannt gewesen und sie hätte sie ohnehin nicht unterbinden können, sondern dulden müssen; die Mietminderung sei deswegen unabhängig von einer Mangelanzeige eingetreten und durchsetzbar. Der Rückzahlungsanspruch sei auch nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen, denn die Kläger hätten keine Kenntnis von der eingetretenen Mietminderung gehabt, also nicht in Kenntnis der Nichtschuld geleistet. Sie hätten erst durch ihre Prozessbevollmächtigten erfahren, dass ein Vermieter auch für solche Mängel einzustehen habe, auf die er keinen Einfluss habe. Der Höhe nach rechtfertigten die von den Baumaßnahmen ausgehenden Einschränkungen des Wohnkomforts eine Mietminderung von 30 %; das Amtsgericht habe Art und Umfang, Ausmaß, Größe und Nähe der Baustelle nur unzureichend berücksichtigt. Störungen durch Lärm, Gestank, Staub sowie eingeschränkten Lichteinfall und Ausblick würden durch die mit 15 % bemessene Mietminderung nicht hinreichend kompensiert.

6

Die Kläger beantragen, das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 16. August 2018 - 226 C 98/18 - abzuändern, soweit die Klage abgewiesen worden ist und

1.

7

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 1.633,38 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16. August 2018 zu zahlen;

2.

8

festzustellen, dass die Bruttowarmmiete für die Wohnung im Hause ...straße 63b, Vorderhaus, 1. OG links, ... Berlin seit Juni 2018 bis zur Beendigung der Außenarbeiten auf dem Gelände der Kolonie ... um 30 % gemindert ist,

9

sowie hilfsweise, für den Fall dass das Feststellungsbegehren für die Vergangenheit unzulässig sein sollte,

2.a)

10

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin weitere 3.267,04 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 18. Juli 2019 zu zahlen;

2.b)

11

festzustellen, dass die Bruttowarmmiete für die Wohnung im Hause ... 63b, Vorderhaus, 1. OG links, ... Berlin vom 18. Juli 2019 bis zur Beendigung der Außenarbeiten auf dem Gelände der Kolonie ... um 30 % gemindert ist.

12

Die Beklagte und ihre Streithelferin beantragen,

13

die Berufung der Kläger zurückzuweisen;

14

das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 16. August 2018 - 226 C 98/18 - abzuändern und die Klage auch im Übrigen abzuweisen.

15

Sie tragen vor, das Amtsgericht habe sich ein unzutreffendes Bild von der relativen Lage der Baustelle zur Wohnung der Kläger gemacht. Die von der Streithelferin betriebene Baustelle liege nicht unmittelbar gegenüber dem Gebäude, sondern befinde sich weiter südlich gelegen, auf Höhe der Rückseite der Häuser ... Straße 22 - 26. Je nach Lage der klägerischen Wohnung innerhalb des Miethauses betrage die Entfernung zur Baustelle mindestens 50 m bis hin zu etwa 100 m. Die Wohnung habe zudem Zimmer im Vorder- und im Hinterhaus des Objekts, sodass nicht alle Räume der Wohnung von Lärm und Schmutz der Baustelle betroffen sein könnten. Ohnehin hätten die Kläger erhebliche Störungen durch die Bauarbeiten nicht schlüssig dargetan und habe das Amtsgericht eine erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs auch gar nicht ermittelt und konkret festgestellt, sondern vielmehr willkürlich festgesetzt, dass die Miete um 15 % gemindert sei. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stünde den Klägern hingegen überhaupt keine Minderung zu, da die Vorgaben der AVV Baulärm eingehalten seien und die Beklagte selbst gar nicht die Möglichkeit hätte, die Baumaßnahmen zu unterbinden, sondern diese entschädigungslos hinzunehmen habe. Schließlich sei der auf die Zeit nach der mündlichen Verhandlung bezogene Feststellungsantrag jedenfalls in der zur Entscheidung gestellten Fassung viel zu weitgehend. Der Begriff der „Außenarbeiten“ sei zu unbestimmt und umfasse auch solche Arbeiten, die weder Lärm noch Staub verursachen könnten. Da noch gar nicht feststehe, wie sich die Baumaßnahme weiter entwickeln werde, so ob es zukünftig beispielsweise zu einer nicht nur kurzzeitigen Unterbrechung der Bautätigkeit kommen möge, könne den Klägern jedenfalls nicht zuerkannt werden, die Miete durchgehend mindern zu dürfen, bis die Baumaßnahme im Außenbereich abgeschlossen und auch die letzte Blume in den Gärten der Häuser angepflanzt sei.

16

Die Kläger beantragen,

17

die Berufung der Beklagten und ihrer Streithelferin zurückzuweisen.

18

Sie meinen, ihr Feststellungsantrag sei ebenso wie ein antragsgemäß ergangenes Urteil der Auslegung fähig. Die Befürchtung der Beklagten, sie müsse nach antragsgemäßer Entscheidung selbst dann noch die Mietminderung hinnehmen, wenn auf der Baustelle nur noch Restarbeiten zu erledigen seien, von denen allenfalls geringfügige Störungen ausgingen, sei daher unbegründet. Dass es angesichts des nicht klar vorhersehbaren weiteren Bauablaufs schwierig sei, die Bedingungen für den Wegfall der Minderung treffend zu beschreiben, dürfe nicht dazu führen, das auf die Zukunft gerichtete Feststellungsbegehren insgesamt abzuweisen. Es widerspreche dem Gedanken der Prozessökonomie, die Mieter auf wiederholte nachträgliche Klagen auf anteilige Rückzahlung unter Vorbehalt geleisteter Miete zu verweisen.

II.

1.

19

Beide Berufungen sind zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, §§ 511, 517, 519, 520 ZPO.

2.

20

Die Berufung der Kläger ist teilweise begründet, soweit sie sich gegen die vollständige Abweisung der Zahlungsklage wenden. Die Miete war gemäß § 536 BGB auch im Zeitraum November 2017 bis einschließlich Mai 2018 um 15 % gemindert, sodass die Kläger gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB Anspruch auf Rückzahlung der insoweit rechtsgrundlos geleisteten Miete in Höhe von insgesamt 816,77 € (7 x 15 % x 777,88 €) nebst Prozesszinsen haben. Die Voraussetzungen des § 814 BGB liegen entgegen der Ansicht des Amtsgerichts nicht vor, denn es lässt sich nicht feststellen, dass die Kläger im Zeitpunkt der jeweiligen Mietzahlung um ihren Minderungseinwand wussten. Die weiter gehende Berufung der Kläger ist zurückzuweisen, denn das Amtsgericht hat den Grad der Gebrauchsbeeinträchtigung zutreffend mit 15 % bemessen.

21

Die Berufung der Beklagten und ihrer Streithelferin ist begründet, soweit sich das Feststellungsbegehren auf die Zeit nach Schluss der mündlichen Verhandlung bezieht. Da ungewiss ist, wann zukünftig welche Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück stattfinden und welche Störungen von diesen ausgehen werden, lässt sich eine Mietminderung für die Zukunft nicht sicher feststellen, sodass das auf die Zeit nach der mündlichen Verhandlung bezogene Feststellungsbegehren unbegründet ist. Im Übrigen ist die Berufung der Beklagten und ihrer Streithelferin zurückzuweisen, da das Amtsgericht zu Recht festgestellt hat, dass die Miete im Zeitraum bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung um 15 % gemindert gewesen ist.

22

a) Minderung dem Grunde nach

23

Dem Grunde nach zu Recht hat das Amtsgericht darauf erkannt, dass die Miete wegen der von der Großbaustelle ausgehenden Störungen im Klagezeitraum nach § 536 BGB gemindert gewesen ist. Die Kammer nimmt auf ihre bisherigen Entscheidungen in vergleichbaren Fällen (vgl. Urteil vom 7. Juni 2017 - 18 S 211/16 -, vgl. GE 2017, 1550 f. = WuM 2018, 15 ff. und Urteil vom 17. Januar 2018 - 64 S 87/17 -, n. V., Revision anhängig zu BGH - VIII ZR 31/18 -) Bezug und folgt nunmehr der Zivilkammer 67 dahin, dass die Freiheit der Wohnung von Baulärm - mangels Existenz einer benachbarten Baustelle bei Abschluss des Mietvertrages, sonstiger beidseitiger Kenntnis eines entsprechenden Vorhabens oder ausdrücklicher abweichender Absprachen - regelmäßig stillschweigend Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung wird, da „im großstädtischen Kontext Baumaßnahmen . . . zwar nicht unüblich sind, aber selbst dort - und auch in Berlin - die ganz überwiegende Mehrzahl der Mietwohnungen von entsprechenden Maßnahmen und den damit verbundenen erheblichen zusätzlichen Immissionen nicht betroffen ist“ (vgl. LG Berlin, Urteil vom 16. Juni 2016 - 67 S 76/16 -, GE 2016, 486 ff., Rn. 5 m. w. N., zitiert nach juris).

24

Für eine solche Auslegung der gegenseitigen Vertragserklärungen spricht, dass sowohl auf die Wohnung einwirkende Immissionen als auch deren Abwesenheit typischerweise Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Miete haben. Die Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel sieht die negativen Wohnwertmerkmale „besonders lärmbelastete Lage“ und „besonders geruchsbelastete Lage“ sowie das positive Wohnwertmerkmal „besonders ruhige Lage“ vor. Dies rechtfertigt die Annahme, dass die Höhe der vereinbarten Miete regelmäßig davon abhängt, welches Immissionsniveau die Parteien bei Abschluss des Mietverhältnisses zu Grunde legen. Stellt sich das Maß der auf eine Mietwohnung einwirkenden Immissionen mithin als verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung dar, wird diese übereinstimmend, wenn auch stillschweigend, angenommene

Eigenschaft der Wohnung Gegenstand der vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung und stellt sich eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus als Mangel dar.

25

Zu einer erheblichen Verschlechterung des Immissionsniveaus wird dabei nicht jegliche Baumaßnahme in der Nachbarschaft führen. Wenn aber die Baustelle Störungen mit sich bringt, die zu einer ungünstigeren Einordnung der Wohnung in die immissionsbezogenen Kategorien der Orientierungshilfe („besonders ruhig“, „durchschnittlich belastet“, „besonders lärmbelastet“) führen würde, liegt eine erhebliche Verschlechterung des Immissionsniveaus vor. Davon ist bei einem Bauvorhaben des hier vorliegenden Ausmaßes ohne weiteres auszugehen, sodass die Kläger dem Grunde nach zu Recht eine Mietminderung geltend machen.

26

Nach den Vorgaben der „Bolzplatzentscheidung“ (vgl. BGH - VIII ZR 197/14 -, Urteil vom 29. April 2015, BGHZ 205, 177 ff., zitiert nach juris), wonach das bei Mietvertragsabschluss erkennbare Immissionsniveau nicht Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung werde und Ausgleichsansprüche des Mieters nach Maßgabe einer ergänzenden Vertragsauslegung davon abhängen sollen, ob dem Vermieter seinerseits Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks zustehen, auf dem die Baumaßnahmen stattfinden, könnten die Kläger hingegen vorliegend keine Mietminderung einwenden. Es ist nicht feststellbar, dass der Beklagten gegenüber ihrer Streithelferin Unterlassungsansprüche oder Ansprüche auf Ausgleichszahlungen nach § 906 BGB zustünden. Die Beklagte und ihre Streithelferin haben vorgetragen, dass sich die durch das Bauvorhaben verursachten Störungen im ortsüblichen Rahmen hielten, insbesondere die Vorgaben der AVV Baulärm eingehalten würden. Jedenfalls in zeitlicher Hinsicht ist dies unstrittig, da in der AVV Baulärm als Nachtzeit die Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr definiert ist und die Kläger nicht mehr behaupten, dass auf der Baustelle morgens vor 7:00 Uhr oder abends nach 20:00 Uhr gearbeitet werde. Die hier tagsüber konkret einzuhaltenden Richtwerte legen weder die Kläger noch die Beklagte und ihre Streithelferin dar. Die Kläger machen jedoch im Wesentlichen Verkehrslärm sowie Piepsgeräusche von rangierenden Baumaschinen geltend und verweisen daneben auf gelegentlich eingesetzte Baumaschinen wie beispielsweise Pressluftschlämmer. Auf Grundlage ihres Vortrages ist nicht erkennbar, dass der Immissionsrichtwert (tagsüber) von 55 dB(A), den die AVV Baulärm für Gebiete vorsieht, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, überschritten sein könnte. Die Kläger tragen im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast auch nicht vor, dass die Streithelferin besonders rücksichtslos vorgehe, indem sie die in der AVV Baulärm für einzelne Baumaßnahmen sowie den Einsatz bestimmter Baumaschinen und Geräte empfohlenen Schutzmaßnahmen missachte.

27

Die Kammer hält aber die Ratio der „Bolzplatzentscheidung“ aus den Gründen ihrer bereits zitierten Entscheidungen (vgl. LG Berlin, Urteile vom 7. Juni 2017 - 18 S 211/16 -, a. a. O. und vom 17. Januar 2018 - 64 S 87/17 -) nicht für überzeugend. Das tragende Argument, der Vermieter habe regelmäßig keinen Einfluss darauf, dass die zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietvertrages unverändert fortbestehen und wolle deswegen erkennbar keine Haftung für den Fortbestand derartiger „Umweltbedingungen“ übernehmen (vgl. BGHZ 205, 177 ff., Rn. 21) geht insofern fehl, als die Mietvertragsparteien die Höhe der Miete typischerweise gleichwohl an Hand der Lage der Wohnung und der auf die Wohnung einwirkenden Umweltbedingungen aushandeln und vereinbaren werden. Entsprechend ist etwa für das Reiserecht anerkannt, dass auf eine Ferienunterkunft einwirkender Baulärm sich als gravierender Reisemangel darstellen kann (vgl. BGH, Urteil vom 19. Juli 2016 - X ZR 123/15 -, Rn. 10, zitiert nach juris), und zwar selbst dann, wenn die Baumaßnahmen für den Reiseveranstalter bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar waren und im Zeitraum

der Reise auch nicht unterbunden werden konnten (vgl. Staudinger/Staudinger (2016) BGB § 651c, Rn. 82 m. w. N., zitiert nach juris).

28

Selbst wenn entsprechend der „Bolzplatzentscheidung“ nachträgliche Veränderungen der „Umweltbedingungen“ nicht unter die gesetzlichen Regelungen über die mietrechtliche Gewährleistung fielen, sondern nach Maßgabe einer ergänzenden Vertragsauslegung auszugleichen wären, entspräche es jedenfalls nicht der Billigkeit, Ausgleichsansprüche des Mieters davon abhängig zu machen, ob dem Vermieter seinerseits Ansprüche gegen den durch Baumaßnahmen störenden Nachbarn zustehen (so auch LG Berlin, Urteil vom 16. Juni 2016 – 67 S 76/16 –, GE 2016, 915 ff., Rn. 14, zitiert nach juris). Der Maßstab des § 906 BGB passt für den Wohnungsmieter, der - anders als der vermietende Eigentümer - selbst kein auch nur abstraktes Interesse daran hat, seinerseits auf dem beeinträchtigten Grundstück Baumaßnahmen vornehmen zu dürfen, auch deswegen nicht, weil im Rahmen des § 906 BGB auf die Beeinträchtigung des Gesamtgrundstücks abzustellen ist, während es für den Wohnungsmieter entscheidend nur auf die Beeinträchtigung der von ihm gemieteten Wohnung ankommt. So mag es etwa dem Eigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks nach § 906 BGB zuzumuten sein, ortsübliche Störungen entschädigungslos hinzunehmen, die den Gesamtnutzen des Grundstücks um 5 % mindern; so wenn etwa nur fünf Wohnungen im Vorderhaus erheblich durch Baulärm betroffen werden, aber nicht die übrigen fünfzehn Wohnungen, die sich zum Innenhof orientieren oder sich im Seitenflügel und im Hinterhaus befinden. Das bedeutet in dem Beispielsfall aber nicht, dass die Störungen auch den Mietern der erheblich durch Baulärm betroffenen fünf Wohnungen im Vorderhaus ausgleichslos zuzumuten wären.

29

Soweit die Beklagte bei Abschluss des Mietvertrages um die Planung des Bauvorhabens wusste, die Kläger aber nicht entsprechend informierte, könnte eine ergänzende Vertragsauslegung hier ohnehin nicht zum Ausschluss einer Mietminderung führen. Stellt sich das auf sie einwirkende Immissionsniveau als verkehrswesentliche Eigenschaft einer Mietwohnung dar, so darf der Vermieter ihm bekannte Umstände nicht verschweigen, die in absehbarer Zukunft einen erheblichen Anstieg der Immissionen befürchten lassen. Tut er das doch, handelt er arglistig und kann sich nicht darauf berufen, dass der Mieter ohnehin jederzeit mit dem Beginn von Baumaßnahmen habe rechnen müssen. Es wäre unter solchen Umständen jedenfalls grob unbillig, eine ergänzende Vertragsauslegung zu Gunsten des Vermieters vorzunehmen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 7. Juni 2017 - 18 S 211/16 -, a. a. O.; so im Ergebnis auch Selk, NZM 2019, 113 ff., 127).

30

Mit dem Argument, die Kläger hätten auf Grund der Presseveröffentlichungen ab 2010 ebenfalls Kenntnis von den Planungen haben müssen, der angebliche Mangel sei ihnen im Sinne des § 536b BGB nur wegen grober Fahrlässigkeit unbekannt gewesen, können die Beklagte und ihre Streithelferin hingegen nicht durchdringen. Das Unterlassen einer Presserecherche kann allenfalls den Vorwurf leichter Fahrlässigkeit begründen. Einen Beweis dafür, dass den Klägern die Bauplanungen bei Abschluss des Mietvertrages tatsächlich bekannt waren, haben die Beklagte und ihre Streithelferin nicht angetreten.

31

b) Minderung der Höhe nach

32

Angesichts der typischerweise mit den durch eine Großbaustelle der hier unstrittigen Qualität verbundenen Lärm- und Schmutzimmisionen ist die Höhe der von Seiten des Amtsgerichts zuerkannten Minderung von 15 % angemessen. Dabei sind die Beklagte

und ihre Streithelferin an ihrem erstinstanzlichen Vorbringen festzuhalten, wonach der Abstand zwischen der von den Klägern gemieteten Wohnung und dem Baufeld „mindestens 30 m“ betrage. Soweit sie davon abweichend nunmehr im zweiten Rechtszug behaupten, der Abstand betrage mindestens 50 m bis 100 m, sind sie damit nach §§ 529, 531 ZPO präkludiert. Zudem ist zwischen den Parteien unstreitig, dass im Klagezeitraum unmittelbar vor dem von den Klägern bewohnten Miethaus eine Baustraße hergestellt und weitere Erdarbeiten zur Verlegung von Versorgungsleitungen durchgeführt wurden.

33

Eine noch weiter gehende Minderung der Miete steht den Klägern nicht zu. Wie bereits ausgeführt, tragen sie im Wesentlichen zu baubedingtem Verkehrslärm sowie Piepsgeräuschen von rangierenden Baumaschinen vor und verweisen daneben auf gelegentlich eingesetzte Baumaschinen wie beispielsweise Pressluftschlämmer. Die nur tagsüber aufgetretenen Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Nutzens der Wohnung werden auch unter Berücksichtigung der mit den Baumaßnahmen verbundenen Staubentwicklung mit der zuerkannten Minderung von 15 % angemessen kompensiert.

34

c) Zahlungsklage

35

Den Klägern steht danach gegen die Beklagte gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB Anspruch auf Rückzahlung der für den Zeitraum November 2017 bis einschließlich Mai 2018 rechtsgrundlos geleisteten Miete in Höhe von insgesamt 816,77 € (7 x 15 % x 777,88 €) zu. Da die Beklagte um die Baumaßnahmen wusste, war die Miete gemäß §§ 536, 536c Abs. 2 Satz 2 BGB unabhängig von einer gesonderten Anzeige des Mangels gegenüber der Beklagte gemindert. Der Anspruch der Kläger auf Ausgleich der ungerechtfertigter Bereicherung ist entgegen der Ansicht des Amtsgericht auch nicht deswegen nach § 814 BGB ausgeschlossen, weil sie bei Leistung der jeweiligen Mietzahlung gewusst hätten, dass die Miete anteilig gemindert war. Der Bundesgerichtshof hat unlängst klargestellt, dass das Rechtsinstrument der Mietminderung zwar generell als allgemein bekannt vorausgesetzt werden mag, der Vermieter im Einzelfall aber gleichwohl darlegen und erforderlichenfalls beweisen muss, dass der Mieter nicht nur die die Mietminderung rechtfertigenden Tatsachen kannte, sondern auch die im Ergebnis zutreffende Schlussfolgerung gezogen habe, nicht zur Mietzahlung verpflichtet zu sein (vgl. BGH, Beschluss vom 04. September 2018 – VIII ZR 100/18 –, WuM 2018, 712 ff., Rn. 17 f., zitiert nach juris).

36

Die Kläger haben insoweit vorgetragen, ihnen sei bei Zahlung der Mieten nicht bekannt gewesen, dass der Vermieter auch für Störungen durch eine auf dem Nachbargrundstück betriebene Großbaustelle eintreten müsse, gegen die er selbst nichts unternehmen könne; sie hätten also nicht gewusst, dass die Miete anteilig gemindert gewesen sei. Die Beklagte und ihre Streithelferin haben dies zwar bestritten, aber keinen Beweis dafür angetreten, dass die Kläger ihren Minderungseinwand damals schon kannten.

37

Die begehrten Prozesszinsen sind den Klägern gemäß §§ 291, 288 Abs. 1 BGB zuzusprechen.

38

d) Feststellungsklage

39

Das Feststellungsbegehren der Kläger ist gemäß § 256 ZPO zulässig, da sie ein berechtigtes Interesse haben, für die Zukunft Gewissheit über die Begründetheit ihres Minderungseinwands zu erlangen; sie müssen sich nicht darauf verweisen lassen, die Miete in der von ihnen als angemessen angesehenen Höhe einzubehalten und sich der Gefahr auszusetzen, dadurch in Zahlungsverzug zu geraten oder die volle Miete unter Vorbehalt zu erbringen, um nachträglich Minderungsbeträge zurück zu verlangen. Der im Zeitpunkt der Klageerhebung auf die Zukunft gerichtete Feststellungsantrag ist auch nicht deswegen teilweise unzulässig geworden, weil die Kläger für den zwischen Rechtshängigkeit der Klage und Schluss der mündlichen Verhandlung liegenden Zeitraum nunmehr einen auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteter Miete gerichteten Leistungsantrag zur Entscheidung stellen könnten. Zum einen bleibt das auf die Zeit nach der mündlichen Verhandlung gerichtete Feststellungsinteresse durch den Zeitablauf unberührt, sodass das Feststellungsbegehren nicht vollständig in einen Leistungsantrag überführt werden könnte. Zum anderen spricht im Rahmen eines laufenden Mietverhältnisses auch der Gesichtspunkt der Prozessökonomie nicht zwingend für den Vorrang einer Leistungsklage. Ein weiterer Rechtsstreit zur endgültigen Durchsetzung des festzustellenden Minderungseinwands wird in der vorliegenden Konstellation nicht erforderlich werden, da die Kläger ihnen zustehende Rückforderungsbeträge nach rechtskräftiger Feststellung der Minderung errechnen und gegen die laufenden Mietforderungen der Beklagten aufrechnen können.

40

Für den Zeitraum vom 1. Juni 2018 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung ist die Feststellungsklage auch begründet, denn die Miete für die Wohnung ist, wie oben ausgeführt, in diesem Zeitraum um 15 % gemindert gewesen.

41

Das weiter gehende Feststellungsbegehren für diesen Zeitraum sowie die Feststellungsklage für den Zeitraum nach Schluss der mündlichen Verhandlung ist hingegen zurückzuweisen. Die Bedenken der Beklagten und ihrer Streithelferin, wonach der weitere Fortgang der Baumaßnahmen nach Schluss der mündlichen Verhandlung und die dadurch zukünftig auf die Wohnung einwirkenden Immissionen nicht sicher feststellbar seien, sind nicht von der Hand zu weisen. Die Kammer sieht sich auch nicht in der Lage, dem auf die Zukunft gerichteten Feststellungsbegehren wenigstens teilweise stattzugeben und im Tenor Bedingungen oder abstrakte Umschreibungen zukünftiger Baumaßnahmen zu formulieren, angesichts derer die Mietminderung auch zukünftig im bisherigen Maße fortbestehen wird. Vielmehr ist das auf die Zukunft bezogene Feststellungsbegehren insgesamt zurückzuweisen, weil zwar wahrscheinlich, aber nicht mit der für eine Verurteilung der Beklagten erforderlichen Sicherheit festzustellen ist, dass und bis wann der Nutzen der Wohnung auch zukünftig durch von den Baumaßnahmen ausgehende Störungen mehr als unerheblich beeinträchtigt werden wird.

42

Über die hilfsweise zur Entscheidung gestellten Anträge zu 2.a) und 2.b) ist nicht zu entscheiden, da die von den Klägern formulierte Bedingung, dass die Kammer den Feststellungsantrag in seiner ursprünglichen Fassung zumindest teilweise als unzulässig ansehe, nicht erfüllt ist.

3.

43

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

44

Gemäß § 543 Abs. 2 ZPO ist für die Beklagte sowie ihre Streithelferin die Revision zuzulassen. Die Frage, ob Wohnungsmieter im Falle vorübergehender Störungen des Mietgebrauchs durch eine benachbarte Großbaustelle eine Mietminderung beanspruchen können, ist von grundlegender Bedeutung. Soweit diese Frage nach der „Bolzplatzentscheidung“ zu verneinen ist, weicht die Kammer von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ab, sodass auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Zulassung der Revision erfordert. Soweit die Klage abgewiesen worden ist, vermag die Kammer hingegen keinen Grund für die Zulassung der Revision zu erkennen.

45

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 63 Abs. 2, 47 Abs. 1 GKG. Das Feststellungsbegehren ist vorliegend gemäß § 9 Satz 1 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahreswert der geltend gemachten Minderung zu bewerten. Die Rechtsprechung des Kammergerichts, wonach der Streitwert der auf Feststellung eines Minderungsrechts gerichteten Klage gemäß § 3 ZPO oder nach § 9 Satz 2 ZPO regelmäßig mit dem Jahresbetrag der begehrten Minderung anzusetzen ist, wenn die Parteien um einen behebbaren Mangel streiten (vgl. KG - 8 W 13/16 -, Beschl. v. 30.05.2016, GE 2016, 912f.; KG - 12 W 19/16 -, Beschl. v. 06.06.2016, GE 2016, 911f.; KG - 8 W 32/18 -, Beschl. v. 05.07.2018, GE 2018, 1151; alle zitiert nach juris), trifft den vorliegenden Sachverhalt nicht. Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass die Beklagte die Baumaßnahmen nicht unterbinden kann; es ist auch nicht absehbar, dass die umfangreichen Baumaßnahmen einen kürzeren Zeitraum als dreieinhalb Jahre in Anspruch nehmen werden.