

Amtsgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 536 BGB

- 1. Ein Mieter muss, auch wenn er in Kenntnis einer vorhandenen Gaststätte im Haus eine Wohnung anmietet, nicht jede erdenkliche Lärmbelästigung hinnehmen, insbesondere Betriebsänderungen können eine ursprünglich zu duldende Beeinträchtigung nunmehr als unzumutbar erscheinen lassen. Entscheidend ist jeweils, ob der Mieter bei Anmietung und Kenntnis der Umstände mit der Beeinträchtigung rechnen musste.**
- 2. Wird bereits bei Anmietung einer Wohnung in einer in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gaststätte ein Musikklub betrieben, muss angesichts der Wohnlage im zentralen Innenstadtbereich auch mit nächtlichem Lärm durch laute Musik gerechnet werden, so dass der Mieter nicht mindern kann. Im Übrigen besteht auch keine Hinweispflicht seitens der Vermieters, wenn ein Gaststättenbetrieb grundsätzlich vorhanden und erkennbar ist.**
- 3. Die für das Wohnhaus geltende Hausordnung stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar, die auf von außerhalb der Liegenschaft eindringende Geräuschbelastungen bezogen werden kann. Die dortige Bestimmung bezieht sich nur auf das lärmverursachende Verhalten der Hausbewohner und definiert nicht den vertragsgemäßen Gebrauch im Hinblick auf Außenlärm.**

AG Frankfurt, Urteil vom 28.05.2020, Az.: 33 C 2685/19

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, an die Klägerin 1.176,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank aus 340,60 € ab dem 10.7.2019 bis zum 19.4.2020 und aus 127,68 € ab dem 20.4.2020, aus weiteren 167,80 € ab dem 10.4.2019, aus weiteren 503,40 € ab dem 22. 1.2020 und aus weiteren 377,55 € seit dem 12.3.2020 zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu 93 % und die Klägerin zu 7 % zu tragen. Die Kosten der Streithilfe haben die Beklagten zu 93 % und die Streithelfer zu 7 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, falls nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in jeweils gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

1

Die Parteien streiten über Mietzahlungsverpflichtungen und Mietminderungen aufgrund von Lärmbelastungen sowie die Verpflichtung zur Erstattung von Umzugskosten und zur Leistung von Schadensersatz.

2

Die Klägerin war Vermieterin und die Beklagten waren Mieter einer Wohnung in der Liegenschaft XXX, 1. Obergeschoss rechts, 60311 Frankfurt am Main. Die mietvertraglichen Bestimmungen sind aus Bl. 19 ff. der Akte ersichtlich. Als monatliche Miete war eine Zahlung von insgesamt 839,02 € vereinbart. Diese Leistung erbrachten die Beklagten zunächst für die Monate Mai 2019 bis Juli 2019 jeweils nicht in voller Höhe, sondern sie behielten jeweils 167,80 € ein. Die Klägerin forderte die Beklagten zur Leistung von 503,40 € zuzüglich Mahnkosten i.H.v. 5,00 €, demnach insgesamt 508,40 € auf. Auch für die folgenden Monate bis einschließlich März 2020 zahlten die Beklagten nicht den vollen vereinbarten Mietzins, sondern sie behielten bis einschließlich Januar 2020 monatlich 167,80 €, ein, für Februar 2020 dann nur noch 125,85 € und für März 2020 83,90 €.

3

Als die Beklagten im Jahr 2006 den Mietvertrag schlossen und in die Wohnung einzogen, wurden in unmittelbarer Nachbarschaft bereits 2 Gaststätten betrieben. Es handelte sich zunächst um eine „Pilsstube“ und einen Musikklub „XXX“, welcher bereits seit dem Jahr 2007 so genannte „DJ-Abende“ veranstaltete, bei denen es zu starker Geräuschbelastung kam. Die entsprechenden Räumlichkeiten hatte die Klägerin an die Streithelferin zu 1 vermietet, welche die Räume der früheren „Pilsstube“ später an die Streithelferin zu 2 zum Betrieb der Gaststätte „XXX“ untervermietet hatte. Auch der Betreiber des Musikklubs wechselte und die Gaststätte nannte sich sodann „XXX“. Diese bot auch den Konsum von Shisha-Pfeifen an, deren Abluft jeweils wenn in der Gaststätte geraucht wurde, über eine Abluftanlage abgeführt wurde, welche sich in unmittelbarer Nähe der Fenster der Wohnung der Beklagten befand.

4

Seit dem Jahr 2017 beanstandeten die Beklagten gegenüber der Klägerin Lärmbelastungen und Geruchsbelastungen aus den Gaststätten und der Abluftanlage. Auf den entsprechenden Schriftverkehr (Bl. 41 ff. d. A.) wird verwiesen.

5

Mit Schreiben vom 18.4.2019 (Bl. 54 ff. der Akte) ließen die Beklagten der Klägerin mitteilen, aufgrund der Beeinträchtigungen künftig nur noch eine um den Betrag von 167,80 € geminderte Monatsmiete zu zahlen. Die sich für den Monat April 2019 ergebende Minderung werde man bei der Überweisung der Miete für Mai berücksichtigen und anschließend jeweils rückwirkend nur den herabgesetzten Betrag bezahlen.

6

Die Klägerin beantragt,

7

die Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 1.176,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank aus 340,60 € ab dem 10.7.2019 bis zum 19.4.2020 und aus 127,68 € ab dem 20.4.2020, aus weiteren 167,80 € ab dem 10.4.2019, aus weiteren 503,40 € ab dem 22. 1.2020 und aus weiteren 377,55 € seit dem 12.3.2020 zu zahlen.

8

Die Beklagten beantragen,

9

die Klage abzuweisen, sowie

10

im Wege der Widerklage, die Klägerin zu verurteilen,

11

dafür zu sorgen, dass zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr das Wohn- und Schlafzimmer/Arbeitszimmer der Wohnung XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, nicht von Lärm wesentlich beeinträchtigt wird, der von dem Gaststättengewerbe "XXX", XXX, 60311 Frankfurt am Main, ausgeht und durch laute Musik und Gesänge /Gegröle der Gäste verursacht wird, sowie

12

der Beklagten anzudrohen, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten gegen sie festgesetzt wird, sowie

13

festzustellen, dass die zwischen den Parteien für die Wohnung XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, vereinbarte Miete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung wegen der in den Monaten April bis Juli 19 von dem Gaststättengewerben „XXX“, XXX, 60311 Frankfurt am Main und "XXX", XXX, 60311 Frankfurt am Main, ausgegangenen Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase um 20 % und in dem Monat August 19 um 10 % gemindert war,

14

sowie die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten ihre außergerichtlichen Anwaltskosten von 334,75 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.6.2019 zu erstatten sowie

15

festzustellen, dass die zwischen den Parteien für die Wohnung im XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts vereinbarte Miete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung wegen der in den folgenden Monaten von den Gaststättengewerben „XXX“, XXX, 60311 Frankfurt am Main und „XXX“, XXX, 60311 Frankfurt am Main ausgegangenen Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase und folgende Prozentsätze gemindert war: April bis Juli 19:20 %, August bis Oktober 19:10 %, November und Dezember 19:20 %, sowie

16

festzustellen, dass die zwischen den Parteien für die Wohnung im XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts vereinbarte Miete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung wegen der im Januar 2020 von dem Gaststättengewerbe „XXX“, XXX, 60311 Frankfurt am Main ausgegangenen Beeinträchtigungen durch Lärm um 15 % gemindert war, sowie

17

festzustellen, dass die zwischen den Parteien für die Wohnung im XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts vereinbarte Miete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung wegen der in der Zeit vom 1. Februar bis einschließlich 14. März 2020 von dem Gaststättengewerbe „XXX“, XXX, 60311 Frankfurt am Main

ausgegangenen Beeinträchtigungen durch Lärm um 83,90 € gemindert war sowie festzustellen,

18

dass die Klägerin verpflichtet ist, den Beklagten den Aufwand für den Umzug von der Wohnung XXX,60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts in die neue Wohnung XXX, 60311 Frankfurt am Main, 4. Obergeschoss rechts zu erstatten, sowie

19

die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten die Miete der Wohnung XXX, 60311 Frankfurt am Main, 4. Obergeschoss rechts für den Monat April 20 von 1.096,98 € zu erstatten.

20

Die Beklagten behaupten,

21

in der Zeit ab Mai 2019 sei es zu den in den Lärmprotokollen (Bl. 52 ff., 116 ff., 201 ff., 260 ff. der Akte) im einzelnen aufgelisteten Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch aus der Abluftanlage gekommen. Zudem sei die Abluftanlage so laut, dass vor dem geöffneten Fenster 55 dB messbar seien und sie auch bei geschlossenen Fenstern noch deutlich zu sei. Die aus der Gaststätte „XXX“ dringende Lärmbelastungen erreiche in der Wohnung bei geschlossenem Fenster Spitzenwerte von über 50 dB.

22

Die Kläger beantragen,

23

die Widerklage abzuweisen.

24

Ursprünglich hatte die Beklagten und Widerklägerin noch beantragt, die Klägerin zu verurteilen, dafür zu sorgen, dass folgende von dem Gaststättengewerbe „XXX“, XXX, 60311 Frankfurt am Main ausgehende Beeinträchtigungen beseitigt unterlassen werden: a) zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr Musik innerhalb des „XXX“ so laut zu spielen, dass wesentlich beeinträchtigende Bässe in die Wohn- und Schlaf/Arbeitszimmer der Wohnung XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, dringen b) den Abzug der Abluftanlage der sich auf dem Dach des Objekts XXX, 60311 Frankfurt am Main, in unmittelbarer Nähe zu den Fenstern des Wohn- und Schlafzimmer/Arbeitszimmers der Wohnung XXX, 60311 Frankfurt am Main, 1. Obergeschoss rechts, befindet, so zu betreiben, dass das darüber abgeführte Abgas aus dem „XXX“ sowie wesentlich beeinträchtigende Betriebsgeräusche der Anlage über die geöffneten bzw. gekippten Fenster in die Wohn- und Schlafzimmer/Arbeitszimmer der zuvor benannten Wohnung dringen. Im Termin am 12.3.2020 erklärten die Parteien nach der Schließung des Lokals und dem Abbau der Abluftanlage die Widerklageanträge hinsichtlich der Unterlassung der Beeinträchtigungen durch die Gaststätte „XXX“ übereinstimmend für erledigt.

25

Nachdem die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 erstellt war und ein Guthaben der Beklagten i. H. v. 212,92 € auswies, erklärte die Klägerin in dieser Höhe die Aufrechnung gegen den Anspruch auf Mietzahlung für Mai 19 und Juni 19, auch in dieser 212,92 € erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt.

Entscheidungsgründe:

26

Die Klage ist zulässig und auch in voller Höhe begründet.

27

Gemäß § 535 Abs. 2 BGB sind die Beklagten als Mieter verpflichtet, der Klägerin als Vermieterin die vereinbarte Miete zu entrichten.

28

Dass sich die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB aufgrund eines erheblichen Mangels reduziert hätte, ergibt sich aus dem Vortrag der Parteien nicht.

29

Inwieweit die von den Beklagten angemietete Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist, beurteilt sich nach dem vereinbarten Nutzungszweck und der Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben (BGH, Urteil vom 29.4.2015, VIII ZR 197/14.)

30

In Nr. 1 der für das Haus geltenden „Hausordnung“ liegt keine Beschaffenheitsvereinbarung, die auf von außerhalb der Liegenschaft eindringende Geräuschbelastungen bezogen werden könnte. Die Bestimmung bezieht sich erkennbar nur auf das lärmverursachende Verhalten der Hausbewohner und definiert nicht den vertragsgemäßen Gebrauch im Hinblick auf Außenlärm.

31

Entsprechend bestimmt sich vereinbarte vertragsgemäße Gebrauch und somit auch der Immissionsstandard im Hinblick auf Lärm danach, womit ein Mieter einer Wohnung im zentralen Innenstadtbereich, in deren unmittelbarer Nachbarschaft bereits bei Anmietung zwei Gaststätten betrieben werden, üblicherweise zu rechnen hat. Zwar muss ein Mieter, auch wenn er in Kenntnis einer vorhandenen Gaststätte im Haus eine Wohnung anmietet, nicht jede erdenkliche Lärmbelästigung hinnehmen, insbesondere Betriebsänderungen können eine ursprünglich zu duldende Beeinträchtigung nunmehr als unzumutbar erscheinen lassen. Entscheidend ist jeweils, ob der Mieter bei Anmietung und Kenntnis der Umstände mit der Beeinträchtigung rechnen musste (Schmidt-Futterer, § 536 Rz. 127). Unstreitig wurde bereits bei Anmietung der Wohnung in einer der Gaststätten ein Musikklub betrieben, so dass angesichts der Wohnlage auch mit nächtlichem Lärm durch laute Musik zu rechnen war. Die Beklagten haben zwar im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung ausgeführt, man habe die Wohnung damals so schnell angemietet, dass das Vorhandensein der Gaststätten den Beklagten nicht aufgefallen sei. Hier ist jedoch eine objektive Betrachtung erforderlich, auch besteht keine Hinweispflicht seitens der Vermieter, wenn ein Gaststättenbetrieb grundsätzlich vorhanden und erkennbar war.

32

Eine wesentliche Nutzungsänderung im Hinblick auf die beschriebenen Gaststätten ergibt sich für den vorliegenden Fall aus dem Vortrag der Parteien nicht. Der Betrieb einer „Pilsstube“ und eines Musikclubs entspricht im Hinblick auf die Lärmbelastung grundsätzlich in etwa der durch die Streithelferin zu 2 beschriebenen Nutzung von „XXX“ als kleiner Gaststätte und des Lokals „XXX“.

33

Dass in der Wohnung der Beklagten tatsächlich die Grenzwerte für die hinnehmbare Lärmbelastung überschritten wurden, haben die Beklagten nicht unter tauglichen Beweis gestellt. Im Hinblick auf die konkret vorgetragene Messungen ist insoweit nur Parteivernehmung als Beweis angeboten worden, nicht mehr der hinsichtlich des zunächst unsubstantiierten Vortrags zu Überschreitungen der Werte in der

Vergangenheit angebotene Zeugenbeweis. Die Klägerseite hatte einer Parteivernehmung nicht zugestimmt, so dass eine Parteivernehmung gemäß § 447 ZPO nicht in Betracht kam. Auch gemäß § 448 ZPO konnte eine Parteivernehmung nicht erfolgen, da es an Anhaltspunkten fehlt, die den streitigen Tatsachenvortrag der Beklagten stützen. Eine Parteivernehmung ohne Zustimmung der Gegenseite ist nur zulässig, wenn bei einer Gesamtwürdigung von Verhandlungen bisherige Beweisaufnahme eine gewisse Wahrscheinlichkeit für die Richtigkeit der streitigen Behauptung besteht (Greger, Zöller, § 448 Rz. 4). Eine derartige Wahrscheinlichkeit ergab sich im vorliegenden Fall weder aus den informatorischen Anhörungen der Beteiligten, noch aus anderen Anhaltspunkten. Allein aus der Tatsache, dass es seit langen Jahren zu zahlreichen Beschwerden seitens der Beklagten gekommen war, kann angesichts der subjektiv sehr verschiedenen Wahrnehmung von Lärmbelastungen noch nicht darauf geschlossen werden, dass tatsächlich Lärm verursacht worden war, der die Grenze des Zumutbaren und Erwartbaren auch objektiv überschritt. Zu den die Schallpegelmessungen hatte der Beklagte im Rahmen seiner informatorischen Anhörung erläutert, man habe in letzter Zeit nicht selbst nachgemessen, so dass für den dann folgenden Vortrag der Beklagtenseite im Schriftsatz vom 26. 3. 2020, entgegen der Äußerung des Beklagten zu Z. 2 seien doch Schallpegelmessungen durchgeführt worden, gerade keine hinreichende Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Auch die im Jahr 2017 durch die Beklagten an die Klägerin übermittelten Messwerte können insoweit keine Anfangswahrscheinlichkeit begründen, als die Beklagten selbst im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung Veränderungen und zum Teil auch eine Verringerung der Lärmbelastung eingeräumt hatten.

34

Allein in der Nutzung des Lokals „XXX“ auch als Shishabar liegt im Hinblick auf die beklagtenseits beschriebene Geruchsbelastung durch den süßlichen oder verbrannten Geruch eine besondere und bei Anmietung der Wohnung nicht zu erwartende Beeinträchtigung der Wohnnutzung. Insoweit ergibt sich jedoch aus dem Vortrag der Beklagtenseite keine im Sinne von § 536 I BGB erhebliche Minderung der Tauglichkeit. Die Beklagten haben erläutert, der Geruch sei nur wahrzunehmen, wenn tatsächlich in dem Lokal die Shisha angezündet und die Abzugsanlage in Gang gesetzt werde. Dies war auch unter Zugrundelegung des ganz ausführlichen Protokolls der Beklagtenseite nur punktuell und nicht durchgehend der Fall. Im Monat Mai hat die Beklagtenseite nur für 3 Abende Geruchsbelastungen protokolliert, im Monat Juni waren 7 Abende betroffen, davon einige durch punktuelle Ereignisse. Für den Monat Juli sind punktuelle Geruchsbelästigungen an 5 Tagen vorgetragen, für den Monat August Belastungen an 8 Tagen, davon 5 punktuelle Ereignisse. Gemessen am gesamten Mietgebrauch überschreiten diese sicherlich lästigen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung noch nicht die Erheblichkeitsschwelle. Den Beklagten stand im Hinblick auf diesen Mangel der Beseitigungsanspruch und Unterlassungsanspruch zu, die Miete hatte sich jedoch nicht gemindert.

35

Auch die eventuelle Lärmbelastung durch die erst lange nach dem Beginn des Mietverhältnisses installierte Abluftanlage unmittelbar vor den Fenstern der der Beklagten wäre als Mangel berücksichtigungsfähig, jedoch ist auch insoweit in dem ganz ausführlichen Lärmprotokoll die Einschaltung der Abluftanlage zunächst nur für 4 Tage im Juni 2019 und einen Tag im August dokumentiert. Der Beklagte hatte im Rahmen seiner informatorischen Anhörung geschildert, man gehe davon aus, dass die Abluftanlage jeweils nur bei Nutzung der Shisha in dem Lokal aktiviert werde, so dass nicht von einer durchgehenden Geräuschbelastung auszugehen ist. Hier fehlt es ebenfalls an der Erheblichkeit des Mangels gemäß § 536 Abs. 1 BGB. Den Beklagten stand auch insoweit der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch zu, die Miete war jedoch nicht gemindert.

36

Der Zinsanspruch ist begründet gemäß §§ 280, 286, 288 BGB.

37

Die Widerklage war, wie sich aus der obenstehenden Begründung ergibt, in vollem Umfang abzuweisen.

38

Erhebliche und zu einer Mietminderung führende Mängel lagen wie oben dargestellt nicht vor. Entsprechend war weder die Minderung festzustellen, noch waren die Unterlassungsansprüche im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die Gaststätten begründet. Hinsichtlich der Belastungen durch die Abluftanlage war zwar die Widerklage ursprünglich zulässig und begründet, diese Anträge haben die Parteien jeweils übereinstimmend für erledigt erklärt, so dass insoweit nur noch über die Kosten nach § 91 a ZPO zu entscheiden war.

39

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, § 91 Buchst. a, 101 ZPO. Im Rahmen des übereinstimmend für erledigt erklärten Antrags auf Betrieb der Abluftanlage dergestalt, dass beeinträchtigende Belastungen und Geräuschbelastungen möglichst vermieden werden, waren die Kosten der Klägerseite aufzuerlegen, da sie insoweit voraussichtlich unterlegen wäre. Dass tatsächlich süßliche oder verbrannte Gerüche und das Geräusch der Abluftanlage je nach Windrichtung in die Wohnung der Beklagten drangen, ergab sich aus dem Vortrag der Parteien. Auch zur Behebung von Mängeln, die gemäß § 536 BGB als unerheblich einzustufen sind, bleibt die Vermieterin verpflichtet.

40

Über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist entschieden worden gemäß §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

41

Der Streitwert wird auf 11.348,71 € festgesetzt.

42