

Minderungsmöglichkeiten bei bekannten oder nachträglich aufgetretenen Beeinträchtigungen

1. Sind Mängel bei Vertragsabschluss bekannt, scheiden Minderungsansprüche aus.
2. Nachträgliche Mängel begründen (nur dann) Minderungsansprüche, wenn der Vermieter hiergegen selbst vorgehen kann.
3. Dem Mieter obliegt die Darlegungs- und Beweislast für eine wesentliche Beeinträchtigung i.S.d. § 906 BGB.

AG Leipzig, Urteil vom 03.09.2021 – 169 C 7358/20, Volltext: IMRRS 2021, 1064 = BeckRS 2021, 26274

BGB §§ 133, 157, 187, 242, 286, 288, 535 Abs. 2, § 536 Abs. 1 Satz 1, 2; GVG § 23 Nr. 2a; ZPO §§ 3, 29a, 130a

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter nimmt den Mieter wegen Mietminderung in Anspruch. Im Mietvertrag ist unter „Sonstige individuelle Vereinbarungen“ geregelt, dass dem Mieter bekannt ist, dass in unmittelbarer Nähe zum Objekt Sanierungsmaßnahmen geplant sind und durchgeführt werden. Eine Mietminderung wurde vertraglich ausgeschlossen. Der Mieter mindert die Miete gleichwohl nach Beginn der Sanierungs- und Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück. Der Vermieter weist nach, dass (auch nachts) die Immissionsrichtwerte eingehalten wurden. Der Mieter behauptet in seiner Nachtruhe massiv beeinträchtigt gewesen zu sein.

Entscheidung

Das Amtsgericht gibt der Klage vollumfänglich statt. Der Mieter kann nicht nachweisen, dass infolge der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück ein erheblicher Mangel i.S.d. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt. Dabei bestimmt sich der vertraglich geschuldete Zustand nach der getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung (BGH, Urteil vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12, Rz. 8, IMRRS 2013, 0360). Eine weitere Unterscheidung zwischen genannten Sanierungs- und weiter durchgeführten Baumaßnahmen begründet kein Entstehen des Vermieters für (zusätzliche) Mängel, die vom Nachbargrundstück ausgehen. Vielmehr kommt es darauf an, welche Regelung die Vertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsabschluss die zukünftige Entwicklung auf dem Nachbargrundstück bewusst gewesen wäre (BGH, IMR 2020, 274). Die Darlegungs- und Beweislast trägt

der Mieter, da diese nach allgemeinen Grundsätzen der Partei obliegt, die eine ergänzende Vertragsauslegung zu ihren Gunsten geltend macht. Das Gericht hat eine umfangreiche Beweisaufnahme durchgeführt und eine Vielzahl von Zeugen vernommen. Ferner hat das Gericht berücksichtigt, dass es sich bei den Messungen (nur) um Momentaufnahmen handelt; jedoch auch angemerkt, dass die streitgegenständliche Liegenschaft im **innerstädtischen Bereich** gelegen ist und dementsprechend eine **höhere Geräuschbelastung durch die typischen Umgebungsgeräusche** (z. B. Verkehr) gegeben ist. Hierzu hat das Amtsgericht ausgeführt, dass bei Schadstoffimmissionen, Lärmbeeinträchtigungen und hiermit vergleichbaren Störungen es sich durchgängig um notwendige Begleiterscheinungen eines immer stärker technisierten Lebensumfelds handelt und somit zwangsläufig um Folgen des Zusammenlebens von Menschen auf engem Raum, so dass ein **gewisses Grundniveau derartiger Belästigungen ebenso sozialadäquat wie unvermeidbar** ist. Folge ist, dass redliche Vertragsparteien mangels ausdrücklicher gegenteiliger Absprachen eine vollkommene Störungsfreiheit weder erwarten werden noch dürfen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist lesenswert; diese ist ausführlich und umfangreich begründet; darüber hinaus sind auch die Zeugenaussagen vollumfänglich gewürdigt worden.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe