

Alleine das Ausbleiben von Laufkundschaft aufgrund von Baustellen berechtigt nicht zur Minderung der Miete – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Hamburg (LG Hamburg) vom 16.11.2018, 412 HKO 159/17

I.

Sowohl für Wohnraummieter, aber auch für Gewerberaummieter, sind Baustellen und Bauarbeiten ein Ärgernis. Wohnungsmieter werden durch die Baustellen in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt, bei Gewerbemietern können Baustellen dazu führen, dass Kunden wegbleiben. Die Entscheidung des LG Hamburg verdeutlicht aber, dass alleine das Ausbleiben von Laufkundschaft keine Minderungsrechte begründet.

II.

Die Beklagte hatte von der Klägerin in der Hamburger Innenstadt gelegene Gewerberäume zum Verkauf von Möbeln angemietet. In der Umgebung des Objektes wurden umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt, die aber nicht dazu führten, dass der Zugang zum Objekt versperrt wurde und auch die Lärmbelästigung blieb im normalen Rahmen. Die Beklagte minderte wegen der Bauarbeiten und eines Wasserschadens die Miete. Das LG Hamburg hat der Minderung wegen des Wasserschadens entsprochen, wegen der Bauarbeiten aber die Beklagte zur Zahlung der Miete verurteilt. Wesentlich war für das Landgericht, dass durch die Bauarbeiten der Zugang zum Objekt nicht versperrt war und auch sonst keine Einwirkung vorlag, welche die Nutzbarkeit des Objekts eingeschränkt hätte.

III.

1.

Die Tauglichkeit eines angemieteten Objektes zur vertraglich vorgesehenen Nutzung („Nutzung“) kann nicht nur durch Umstände eingeschränkt sein, die in dem Objekt selber angelegt sind (etwa Feuchtigkeitsschäden). Auch durch Umstände, die in der Umgebung des Mietobjektes ihren Ursprung haben, kann die Nutzung eingeschränkt sein. Insbesondere bei Baumaßnahmen und den damit einhergehenden Lärmbelästigungen kann die Nutzung eingeschränkt sein. Ohne Korrektiv ist es allerdings für den Vermieter unmöglich zu wissen, für welche Umstände er einzustehen hat und für welche nicht. Daher ist es bei Umständen, die ihre Ursache im Umfeld des Mietobjektes haben, weitere Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten, dass die Tauglichkeit zur Nutzung unmittelbar eingeschränkt wird.

Beispiel: 1. M hat von V eine Wohnung in der Goethestraße gemietet. 100 m entfernt wird eine Großbaustelle eingerichtet deren Lärmentfaltung es noch in 500 m Entfernung nachts unmöglich macht zu schlafen.

2. M hat von V wiederum eine Wohnung in der Goethestraße angemietet. Es wird wiederum eine Baustelle eingerichtet, die aber nur geringen Lärm entfaltet, der in der Wohnung des M nicht hörbar ist. Der Zugang zur Wohnung ist ebenfalls unbeeinträchtigt. Allerdings entschließen sich die Freunde des M wegen weggefallener Parkmöglichkeiten ihn während der Bauarbeiten nicht zu besuchen.

Im Beispiel 1 ist die Nutzung als Wohnung unmittelbar eingeschränkt, da durch den Lärm es nicht möglich ist dort zu schlafen. In Beispiel 2 ist Nutzung als Wohnung unmittelbar nicht eingeschränkt. Nur mittelbar durch den zusätzlichen Entschluss der Freunde des M ihn nicht mehr zu besuchen kommt es zu einer Einschränkung. Hierfür ist der Vermieter aber nicht verantwortlich.

2.

Im vorliegenden Fall hat das Landgericht durch Zeugenbefragung herausgearbeitet, dass keine erhebliche Lärmbelästigung durch die Baustellen vorlag. Das Landgericht hat auch weitere Merkmale geprüft, die zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung eines Gewerbeobjektes hätten führen können, wie etwa das komplette Abklemmen von Kundenströmen. Auch dies hat es verneint und alleine das Ausbleiben von Laufkundschaft als mittelbaren Mangel eingestuft für den der Vermieter nicht einzustehen habe.

IV.

Eine Beeinträchtigung Nutzung eines angemieteten des Objektes kann sich sowohl durch Ursachen ergeben, die direkt im Objekt angesiedelt sind, aber auch durch Umstände, die ihre Ursache in der Umgebung haben. Bei Letzteren ist es notwendig, dass diese Umstände sich unmittelbar in der Tauglichkeit zur Nutzung niederschlagen. Die Abgrenzung zwischen einer unmittelbaren Beeinträchtigung und einer mittelbaren Beeinträchtigung kann im Einzelfall schwierig sein, wie insbesondere die Frage ob noch unerhebliche Beeinträchtigungen der Kundenströme vorliegen oder schon erhebliche Beeinträchtigungen. Bei der Abgrenzung ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.