



ZP 450

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 19.01.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte – 14 C 66/15 – unter Zurückweisung der weiter gehenden Berufung teilweise abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.000,43 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 27.03.2015 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz hat die Klägerin zu 1/4 und die Beklagte zu 3/4 tragen. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist in dem aus Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Die Klägerin steht gegenüber der Beklagten ein Rückzahlungsanspruch wegen rechtsgrundlos überzahlter Miete zumindest in der noch klageweise geltend gemachten Höhe von 1.000,43 EUR gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu. Danach ist derjenige zur Herausgabe verpflichtet, der durch die Leistung eines anderen etwas ohne rechtlichen Grund erlangt. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Die Klägerin leistete an die Beklagte im streitgegenständlichen Zeitraum jeweils monatliche Mietzahlungen in Höhe von 384,78 EUR. Diese Zahlungen sind dem geltend gemachten Kondiktionsanspruch der Klägerin zu Grunde zu legen, ohne dass sie vorab um den von der Beklagten ins Feld geführten Gewerbezuschlag zu bereinigen wären. Zwar haben die Parteien am 08.04.2008 im Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 16.10.1984 eine Gesamtmiete von 343,41 EUR vereinbart, die sich aus einer Nettokaltmiete von 286,79 EUR abzüglich einer Mietminderung von 100,38

EUR, einer Betriebskostenvorauszahlung von 107,00 EUR sowie einem "pauschalen Zuschlag gewerbliche Genehmigung" in Höhe von 50,00 EUR zusammensetzte. Der ursprünglich gesondert ausgewiesene Gewerbezuschlag ist jedoch unter Zugrundelegung der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB zumindest in der Folge vereinbarungsgemäß in der von der Klägerin zu leistenden Gesamtmiete aufgegangen, nachdem sich die Parteien ohne Aufrechterhaltung eines gesonderten Gewerbezuschlags auf der Grundlage unterschiedlicher Erhöhungsverlangen der Beklagten im Jahre 2010 und 2014 jeweils auf eine neue Gesamtmiete geeinigt haben. Diesem Vertragsverständnis entspricht auch das für die Auslegung ergänzend heranzuziehende spätere Verhalten der Beklagten (vgl. Ellenberger, in: Palandt, BGB, 75. Aufl. 2016, § 133 Rz. 17 m.w.N.). Denn sie hat nach den jeweiligen Erhöhungen der Miete zu keinem Zeitpunkt die nach ihrem jetzigen Rechtsverständnis im Umfang des ursprünglich ausgewiesenen Gewerbezuschlags erfolgten Unterzahlungen gegenüber der Klägerin geltend gemacht.

Die Beklagte ist durch die geleisteten Zahlungen im streitgegenständlichen Zeitraum Januar 2014 bis Januar 2015 zumindest in Höhe von 76,96 EUR monatlich - und damit in Höhe von insgesamt 1.000,48 EUR - ohne Rechtsgrund bereichert, da die Miete im vorgenannten Zeitraum gemäß § 536 Abs. 1 BGB wegen erheblicher (Lärm-)Immissionen zumindest in der von der Klägerin in Ansatz gebrachten Höhe von 20% gemindert war.

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist der Mietzins gemindert, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert. Ein derartiger Mangel ist gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht.

Die Mietsache wich im vorgenannten Zeitraum vom vertraglich vorausgesetzten Zustand ab, da sie erheblichen (Lärm-)Immissionen ausgesetzt war. Auf die Mietsache einwirkende erhebliche Immissionen stellen einen Mangel der Mietsache dar, unabhängig davon, ob sie vom Vermieter oder Dritten ausgehen (vgl. BGH, Urt. v. 23.04.2008 - XII ZR 62/06, NJW 2008, 2497, juris Tz. 2, 23; Urt. v. 10.02.2010 - VIII ZR 343/08, NJW-RR 2010, 737, juris Tz. 30; Kammer, Urt. v. 16.06.2016 - 67 S 76/16, GE 2016, 915, juris Tz. 4). Daran ändert der Umstand, dass die Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses noch nicht von entsprechenden Immissionen betroffen war, nichts (vgl. BGH, a.a.O.; Kammer, a.a.O.). Denn die Mietvertragsparteien vereinbarten auch ohne ausdrückliche vertragliche Abrede konkludent, dass die Mietsache dem üblichen Mindeststandard vergleichbarer Räume entsprechen, dem Mieter ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen und von ihm ohne Gesundheitsschädigung bewohnbar sein muss (vgl. Kammer, a.a.O. m.w.N.)

Gemessen an diesen Grundsätzen entsprach die Mietsache im streitgegenständlichen Zeitraum zumindest nicht dem üblichen Mindeststandard, da sie erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen durch den erst geraume Zeit nach Mietvertragsschluss im 2. Hinterhof des streitgegenständlichen Anwesens aufgenommenen Betrieb eines Hotels mit einem Bestand von 60 Zimmern, Apartments und Ferienwohnungen ausgesetzt war. Derartigen Beeinträchtigungen sind Wohnungen - selbst in Berlin - üblicherweise nicht ausgesetzt.

Soweit das Amtsgericht den Vortrag der Klägerin zu Art und Umfang der geltend gemachten Beeinträchtigungen als nicht hinreichend substantiiert erachtet hat, beruht das Urteil auf einer Überspannung der den Mieter im Rahmen des § 536 Abs. 1 BGB treffende Darlegungslast. Dieser ist im Rahmen des § 536 Abs. 1 BGB bei wiederkehrenden (Lärm-)Beeinträchtigungen grundsätzlich immer schon dann Genüge getan, wenn der Mieter die Art der Beeinträchtigungen beschreibt und angibt, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Das gilt erst recht, wenn die Umstände - wie bei einer touristischen Nutzung - ohnehin naheliegen (vgl. BGH, Urt. v. 29.02.2012 – VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647, juris Tz. 10). Dem wird das Vorbringen der Klägerin gerecht, indem sie behauptet hat, dass ihre zum 1. Hinterhof ausgerichtete Wohnung den - auch ihre Nachtruhe störenden - (Lärm-)Beeinträchtigungen ausgesetzt war (und weiterhin ausgesetzt ist), die mit der Belieferung des Hotels und der Beherbergung von allein werktags durchschnittlich 60-70 Hotelgästen einhergehen, die das Hotel teilweise im Minutentakt über einen unterhalb der Wohnung der Klägerin entlangführenden gepflasterten Weg betreten und verlassen. Auf die von ihr geführten und bereits erstinstanzlich vorgelegten Lärmprotokolle, die die Anforderungen an eine hinreichende Substantiierung sogar übererfüllen, kam es davon ausgehend nicht mehr an.

Dass die von der Klägerin gemietete Wohnung (Lärm-)Beeinträchtigungen ausgesetzt war, deren Ausmaß zumindest zu einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit geführt hat, die die von der Klägerin in Ansatz gebrachte Minderungsquote von 20 % rechtfertigt, steht trotz des pauschalen Bestreitens der Beklagten zur vollen Überzeugung der Kammer bereits prima facie fest. Denn in Metropolen mit weltweiter touristischer Anziehungskraft - wie Berlin - weisen Hotelbetriebe des hier zu beurteilenden und durch die eingereichten Lichtbilder zusätzlich belegten Zuschnitts regelmäßig nicht nur eine vergleichsweise hohe Fluktuation an touristischen Gästen auf. Sie sind wegen der Attraktivität ihrer Lage und ihres Umgebungsangebots auch davon geprägt, dass die Hotelgäste ihre Unterkunft mehrmals am Tag verlassen und sie - häufig erst spät in der Nacht - wieder aufsuchen. Die damit insgesamt verbundene zwangsläufige zusätzliche (Lärm-)Belastung geht indes weit über das Maß von Störungen hinaus, die bei einer Wohnnutzung üblich oder typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden sind, erst recht, wenn wie hier von den Hotelgästen ein Hinterhof mit einem gepflasterten Boden zu

durchqueren ist, in dessen Ummauerung entstehende Geräusche zusätzlich widerhallen. Nur übliche oder zum Zeitpunkt der Anmietung vom Mieter zumindest typischerweise zu erwartende (Lärm-)Immissionen hätte die Klägerin hinnehmen müssen (vgl. BGH, a.a.O. Tz. 10; Kammer, a.a.O.). Dieses übliche oder zumindest typischerweise zu erwartende Immissionsniveau wird aber allein durch die mit dem Hotelbetrieb verbundenen gewöhnlichen Umfeldbeeinträchtigungen erheblich überschritten, ohne dass es noch auf die von der Klägerin behaupteten zeitweiligen Nutzungsexzesse ankäme. In diesem Zusammenhang konnte dahinstehen, ob Gewährleistungsansprüche des Mieters wegen einer nachträglichen - und nicht lediglich vorübergehenden - negativen Veränderung des Wohnumfeldes davon beeinflusst sind, ob dem Vermieter gegenüber dem Verursacher der Emissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche (gemäß § 906 BGB) zustehen. Denn für eine - allenfalls im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu begründende - Einschränkung der Gewährleistungsrechte des Mieters (vgl. dazu BGH, Ur. v. 29. April 2015 – VIII ZR 197/14, NJW 2015, 2177, juris Tz. 39 ff.) ist hier zum einen wegen des Ausmaßes der Beeinträchtigungen, zum anderen - und davon unabhängig - auch wegen der zwischen den Parteien konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung kein Raum (vgl. Kammer, a.a.O. Tz. 10 ff. (zur Minderung wegen einer lediglich vorübergehenden Veränderung der Immissionslast)). Das gilt erst recht angesichts des hier gesondert zu berücksichtigenden Umstandes, dass es die Beklagte selbst war, die durch die Vermietung der im 2. Hinterhof gelegenen Räume an einen Hotelbetrieb die damit verbundene negative Veränderung der auf die Mietsache einwirkenden Immissionen überhaupt erst ermöglicht hat.

Die Gewährleistungsansprüche der Klägerin sind nicht gemäß § 536b Satz 1 und 2 BGB wegen vorsätzlicher Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ausgeschlossen (vgl. Kammer, a.a.O. Tz. 15). Die Klägerin hat ihre Wohnung nicht in positiver Kenntnis der späteren Aufnahme eines Hotelbetriebes und der damit verbundenen Beeinträchtigungen angemietet. Sie hat bei der Anmietung der Wohnung auch nicht grob fahrlässig gehandelt, auch wenn sie sich bei Abschluss des Mietvertrags keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Nutzungsentwicklung gemacht haben sollte. Das gilt unabhängig vom Zustand des unmittelbaren Umfeldes zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses (vgl. Kammer, a.a.O. Tz. 15) und unabhängig vom Zeitpunkt der Anmietung, hier aber erst recht angesichts der Besonderheit, dass die Klägerin die Wohnung schon im Jahre 1984 angemietet hat. Zu diesem Zeitpunkt waren für den Ortsteil Prenzlauer Berg vor dem Hintergrund der dort damals maßgebenden Gesellschaftsordnung weder eine künftige privatwirtschaftliche Nutzung noch dazu die durch ein - zudem atypisch im Hinterhof eines geschlossenen Wohnkomplexes gelegenes - Hotel des hier streitgegenständlichen Ausmaßes abzusehen. Eine entsprechende Fehlvorstellung der Klägerin im Moment des Vertragsschlusses ist nicht geeignet, den Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit zu begründen; den für die Anwendung des § 536b Satz 2 BGB konstitutiven Vorwurf grober Fahrlässigkeit rechtfertigt sie erst recht

nicht. An dieser Beurteilung ändert die Existenz einer Pflegeeinrichtung im streitgegenständlichen Gebäudekomplex zum Zeitpunkt der Anmietung aufgrund der mit deren Betrieb verbundenen - und vergleichbar niederschweligen - Immissionslast nichts. Davon ausgehend bedurfte es keiner abschließenden Entscheidung der Kammer, ob die Anwendung des § 536b BGB nicht ohnehin ausgeschlossen war, da sie - zumindest ausweislich des Gesetzeswortlauts - allein bei Vertragsschluss bereits vorliegende Mängel betrifft (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2014, § 536b BGB Rz. 2), es sich bei einer erst nach Vertragsschluss eintretenden negativen Veränderung der Immissionslast vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus betrachtet aber um einen zukünftigen Mangel handelt.

Der Rückforderungsanspruch der Klägerin ist auch nicht gemäß § 814 BGB wegen Kenntnis der Nichtschuld ausgeschlossen. Die Anwendung des § 814 BGB setzt voraus, dass sich der Leistende widersprüchlich verhalten hat, weil der Empfänger darauf vertrauen konnte, die Leistung behalten zu dürfen (vgl. Wendehorst, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth, 39. Edition, Stand: 01.05.2016, § 814 Rn. 10). Letzteres ist aber nicht der Fall, wenn die Leistung nur unter Vorbehalt erbracht wird (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 08.11.2011 - EnZR 32/10, RdE 2012, 63, juris, Tz. 14 f.). So liegt der Fall hier. Die Beklagte musste spätestens nach der von der Klägerin unter dem 25.04.2010 übersandten E-Mail davon ausgehen, dass die Miete ab diesem Zeitpunkt auch im Falle ihrer vollständigen zukünftigen Entrichtung nicht endgültig in ihrem Vermögen verbleiben sollte. Denn die Klägerin hat in ihrer E-Mail gegenüber der Beklagten erklärt, sie behalte sich "bei weiteren anhaltenden Störungen eine Mietminderung vor". Das reichte für einen die Anwendung des § 814 BGB ausschließenden einfachen Vorbehalt - anders als für den auch die Beweislast berührenden qualifizierten Vorbehalt (vgl. dazu Kammer, Beschl. v. 24.05.2016 - 67 S 149/16, GE 2016, 915, juris Tz. 5) - aus, da an die Erklärung eines einfachen Vorbehalts keine strengen Anforderungen zu stellen sind. Ausreichend ist schon die vor oder bei der Leistung abgegebene Erklärung, der Anspruch sei nicht berechtigt (vgl. Sprau in: Palandt, BGB, 75. Aufl. 2016, § 814 Rn. 5; Wendehorst, a.a.O., jeweils m.w.N.). In diesem Sinne war die Äußerung der Klägerin vom 25.04.2010 aus der Sicht eines objektiven Empfängers zu verstehen, da sie offensichtlich nicht nur einer etwaigen Verwirkung des Minderungsrechts entgegenwirken, sondern auch dem Erhalt der Möglichkeit zur Rückforderung minderungsbedingt überzahlter Mieten für den Fall künftiger (Lärm-)Beeinträchtigungen dienen sollte. Diesem Anliegen entsprachen auch die weiteren E-Mails der Klägerin vom 18.06.2011, 22.09.2012 und 14.09.2014 sowie das Schreiben des Berliner Mietervereins vom 04.11.2014, auf die es wegen der für einen einfachen Vorbehalt hinreichenden E-Mail vom 25.04.2010 aber nicht mehr ankam. Deshalb konnte ebenfalls dahinstehen, ob die Klägerin tatsächlich in positiver Kenntnis ihrer Nichtschuld geleistet hat.

Der Anspruch auf Rechtshängigkeitszinsen folgt aus den §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 S. 2 BGB; die Verzinsung beginnt allerdings entsprechend § 187 Abs. 1 BGB erst einen Tag nach Rechtshängigkeit (vgl. BGH, Urt. v. 24.01.1990 - VIII ZR 296/88, NJW-RR 1990, 518, juris Tz. 25).

Soweit die Klägerin mit ihrer Berufung auch die Mängelbeseitigung an ihrer Toilette begehrt, ist sie unbegründet. Ein Mängelbeseitigungsanspruch steht ihr gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht zu, da die von der Klägerin dargetanen Abnutzungserscheinungen noch kein Ausmaß erreicht haben, das den begehrten Austausch des Beckens erfordert.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 91a Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1, 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 713 ZPO. Gründe, die Revision zuzulassen, bestanden gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

■■■

■■■

(■■■■■■■

ist wegen Urlaubsabwesenheit an
der Unterschriftsleistung gehindert)

■■■