

Umweltmängel und Umfeldmängel im Gewerberaummietrecht¹

Rechtsanwalt Jürgen Fritz, Düsseldorf,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Vortrag auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2008

Inhalt

I. Mangelbegriff und Definitionen

1. Begriff des Mangels
2. Definition und Abgrenzung des Umwelt-/Umfeldmangels

II. Umweltmängel.

3. Altlasten und Bodenkontaminationen
4. Baulärm und Straßenlärm
5. Elektromog/ Mobilfunkstation
6. Erschütterungen
7. Gerüche
8. Hochwasser
9. Kanalrückstau / Regenwasserschäden
10. Sonneneinstrahlung

III. Umfeldmängel

11. Bordell in der Nachbarschaft
12. Drogenberatungsstelle
13. Einbruchserie
14. Leerstand im Einkaufszentrum
15. Publikumsandrang in der Nachbarschaft
16. Zugangsmängel
17. Aufklärungspflicht des Vermieters
18. Mietminderung
19. Vorhersehbarkeit der Beeinträchtigung
20. Ausschluss der Mietminderung durch Formulklausel
21. Schadensersatzanspruch des Mieters
22. Fristlose Kündigung durch Mieter

¹ Das Referat basiert auf einem Aufsatz für die Festschrift für Hubert Blank, Beck-Verlag, 2006

I. Mangelbegriff und Definitionen

1. Begriff des Mangels

Man unterscheidet den objektiven Mangel, der sich aufgrund einer Abweichung des Mietobjektes von DIN-Normen oder technischen Normen ergibt und den subjektiven Fehlerbegriff, wonach ein Mangel vorliegt, wenn sich das Mietobjekt nicht im vertraglich vereinbarten Zustand befindet. Die Störungen des Mietgebrauchs können dabei rechtlicher oder tatsächlicher Art sein, sie können aus der Beschaffenheit des Mietobjekts selbst, aus Rechten Dritter, aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder aus Beeinträchtigungen aus dem Umfeld des Mietobjekts herrühren.

2. Definition und Abgrenzung des Umwelt-/ Umfeldmangels

a) Im Gegensatz zum Mangel, der dem Mietobjekt unmittelbar anhaftet, wie einem Baumangel im Hause, spricht man von einem Umwelt- oder Umfeldmangel, wenn das Mietobjekt als solches gebrauchstauglich ist, die Situation im Umfeld des Mietobjektes jedoch den Mietgebrauch beeinträchtigt, wie zum Beispiel bei Zugangsmängeln, Baulärm aus der Nachbarschaft etc. Es können auch mehrere Mängel unterschiedlicher Ursachen zusammentreffen, wie Kanalrückstau und Defekt eines Rückstauventils oder Hochwasser und fehlende Hochwasserschutztüren, die erst in der Kombination von Umweltmangel und Baumangel zu einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts führen. Da bei den Umweltmängeln die Beeinträchtigung des Mietobjekts von außen im Vordergrund steht, die Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit hat, ist hier in erster Linie der subjektive Fehlerbegriff zu untersuchen. Der Unterschied zwischen Umwelt- und Umfeldmangel liegt bei ersterem in der Beeinflussung des Mietobjekts durch Naturereignisse, wie Hochwasser, während der Umfeldmangel aus Ereignissen in der Nachbarschaft des Mietobjekts resultiert, wie Bauarbeiten oder Zugangshindernissen. Häufig werden jedoch beide Bereiche einheitlich als „Umweltmängel“ bezeichnet, was bei der Eingabe von Suchroutinen in Datenbanken deutlich wird.

§ 537 Abs.1 S.1 BGB a.F. verwendete noch den Begriff „Fehler“ der Mietsache, während § 536 BGB n.F. nach der Mietrechtsreform von einem „Mangel“ spricht. Daher wird heute durchgängig der Begriff „Mangel“ verwendet, während der Begriff „Fehler“ eigentlich nur noch im Zusammenhang mit dem subjektiven Fehlerbegriff verwandt wird.

Hohe Raumtemperaturen durch Sonneneinstrahlung sind insofern nicht ohne weiteres zu den Umweltmängeln zu zählen, als grundsätzlich ein mangelhafter Schutz vor normalen Außeneinflüssen, wie Wärme oder Kälte, oder ungenügende Leistungen der Heizung oder fehlende Klimaanlage unter Umständen zu den bauseitigen Mängeln zählen. Da andererseits das Thema „Sonneneinstrahlung“ verstärkt bei außergewöhnlich heißen Sommern problematisiert wird und es streitig ist, ob die Lieferung einer Klimaanlage zur Ausrüstung eines Gebäudes gehört, soll das Thema „hohe Raumtemperatur durch Sonneneinstrahlung“ als Randproblem des Umweltmangels hier mit behandelt werden.

b) Die Prüfung, ob ein Mangel vorliegt, der Rechte des Mieters auf Mietminderung, fristlose Kündigung, Mängelbeseitigungs- oder Zurückbehaltungsrechte ohne Verschulden des Vermieters auslöst, sowie die weitere Frage, ob ein Verschulden des Vermieters vorliegt, das darüber hinaus Schadensersatzansprüche des Mieters auslöst, oder ob der Vermieter für Anfangsmängel ohne Verschulden haftet, hat mehrstufig zu erfolgen: Erste Frage: Liegt ein Mangel vor; zweite Frage: Liegt ein Verschulden des Vermieters vor, weil der Mangleintritt vorhersehbar und mit zumutbarem Aufwand vermeidbar war; oder liegt ein Anfangsmangel i.S. des § 536a Abs.1 BGB vor, für den der Vermieter ohne Verschulden haftet (so genannte Garantiehafung); dritte Frage: Kannte der Mieter den Mangel oder war der mögliche Mangleintritt für den Mieter erkennbar, so dass Rechte des Mieters nach § 536b BGB entfallen.

Diese Prüfungsroutine hat bei Umweltmängeln die Besonderheit, dass es bei Mängeln, die dem Objekt selbst anhaften, wie z.B. Baumängeln, keine Probleme mit der unmittelbaren Zuordnung gibt, während bei Umwelt- oder Umfeldmängeln, wie der Drogenberatungsstelle oder dem ausländischen Konsulat mit extrem hohem Publikumsverkehr in der Nachbarschaft des Mietobjekts, der unmittelbare Einfluss dieses Sachverhalts auf die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts erst einmal festgestellt werden muss, während diese bei einem Heizungsausfall bei tiefen Außentemperaturen oder einer Flächenabweichung über 10% indiziert ist, ohne dass den Mieter eine besondere Darlegungslast hinsichtlich der Gebrauchsbeeinträchtigung träge. Die Rechtsprechung setzt bei der Feststellung eines Mangels voraus, dass die Einflüsse von außen unmittelbare Einwirkungen auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache haben und nicht lediglich mittelbare oder entfernte Einflüsse darstellen². Die Abgrenzung zwischen einem vom Vermieter zu tragenden Risiko aus dem Bereich der Umweltmängel einer Mietsache und den vom Mieter zu tragenden allgemeinen Lebens- und Verwendungsrisiko, zu dem auch das wirtschaftliche Risiko des Geschäfts gehört, bereitet große Schwierigkeiten.

II. Umweltmängel.

3. Altlasten

a) Definition: Während das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) „Altlasten“ als belastete Grundstücke definiert (Text s. unten Fn³), werden unter Altlasten im Miet- und

² BGH NJW 1981, 2405 und NJW 2000, 1714, 1715; Emmerich in Staudinger § 536 BGB Rn 7 m.w.N.

³ § 2 Abs. 5 BBodSchG: Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Kaufrecht zumeist Kontaminierungen verstanden, die nach gesetzlichen Vorschriften zu beseitigen sind (z.B.: BBodSchG oder Landesgesetze), Es sind zumeist also giftige Chemikalien (z.B. Quecksilber) oder Abfallstoffe, wie Klärschlamm im Untergrund der Umgebung des Mietobjekts, die Ursache für eine Gesundheitsgefährdung von Mensch oder Tier sein können. Die Ursachen dieser Gefahren liegen in der Historie des Grundstücks und seiner früheren Nutzung begründet. Verursacher sind begrifflich demnach weder der aktuelle Vermieter noch der aktuelle Mieter oder Nutzer des Objekts.

b) Gehen von den kontaminierten Grundstücken konkret festgestellte Gesundheitsgefahren für die Mieter oder Nutzer des Grundstücks aus, erfolgt die Behandlung des Problems nach üblichem Schema.

c) Das besondere (psychologische) Problem bei Altlasten ist jedoch die Tatsache, dass die Gefahren, die von diesen Altlasten ausgehen, erst einmal im Boden, das heißt also im Verborgenen lauern, und nicht so leicht quantifizierbar und messbar sind, wie beispielsweise Lärm aus der Nachbarschaft. Rechtsprechung und Literatur befassen sich daher mit der Frage, ob bereits die drohende Gefahr für Menschen einen Mangel darstellt, wenn die frühere Nutzung des Geländes die Vermutung einer Bodenbeeinträchtigung nahe legt (s. Fn 2) und sich eine Gesundheitsgefährdung kurzfristig und ohne aufwändige Bodenuntersuchungen weder nachweisen noch ausschließen lässt.

Eine Sache ist nicht erst dann mangelhaft, wenn der Mieter wirklich Schaden erleidet, sondern schon dann, wenn er sie nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung benutzen kann⁴. Auch ein **Altlastenverdacht** und eine latente Gefahr beeinträchtigen den Mietgebrauch, wobei es sich um eine begründete Gefahrbesorgnis handeln muss, die sich beispielsweise aus der früheren Nutzung des Grundstücks oder anderer konkreter Verdachtsmomente ergeben muss, und nicht nur um eine haltlose, hysterische Befürchtung⁵. Eine Gesundheitsgefährdung muss nicht mit Sicherheit feststehen, es genügt, dass sie nicht ausgeschlossen werden kann⁶.

d) Die Aufklärungspflicht, die der Verkäufer eines kontaminierten Grundstückes oder eines Grundstücks mit einem konkreten Altlastenverdacht gegenüber dem Käufer hat⁷, trifft wohl auch den Vermieter bei der Vermietung eines solchen Grundstückes, wenn entweder eine Gesundheitsgefahr für den Mieter oder die konkrete Gefahr besteht, dass der Mieter von der zuständigen Behörde als Zustandsstörer auf Beseitigung von Bodenkontaminationen in Anspruch genommen wird (BVerwG 14. 11. 1996 NJW 1997, 2192).

§ 2 Abs.6: Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

⁴ BGH NJW 1972, 944, 945; *Staudinger/Emmerich* § 536 BGB Rn. 8

⁵ OLG Hamm RE 25. 3. 1987 WuM 1987, 248; OLG München 21.04.1994 NJW 1995, 2566 – für Grundstückskauf

⁶ LG Mannheim 20.03.1996 NJW-RR 1996, 776 = WuM 1996, 338; s. dazu auch *Fritz*, Gewerberaummietrecht, 4.Aufl. Rn. 269 Stichworte: Asbestverdacht und Gefahrstoffe.

⁷ BGH 20.10.2000 ZMR 2001, 1999 = MDR 2001, 149 und 11.05.2001 NZM 2001, 1002 = MDR 2001, 982 – Arglistvorwurf bei Erinnerungslücke des Verkäufers – und 03.03.1995 NJW 1995, 1549; OLG Düsseldorf 21.08.1996 NJW 1996, 3284; OLG Hamm 16.06.1997 DWW 1997, 383

4. Baulärm und Straßenlärm

a) Baulärm aus der Nachbarschaft

Lärm von einer gewissen Erheblichkeit führt zu einem Mangel der Mietsache, wenn er nicht vertraglich vorausgesetzt ist, Baulärm auf dem Nachbargrundstück auch dann, wenn der Vermieter als Eigentümer gemäß § 906 BGB zur Duldung verpflichtet ist und unabhängig davon, ob er eine Entschädigung für den Mietausfall vom Nachbarn erhalten kann⁸. Dem Vermieter steht nämlich nur dann ein Schadensersatzanspruch gegen den bauenden Nachbarn nach § 906 BGB zu, wenn dieser bei den Bauarbeiten die Grenzwerte der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie die Regeln des Bundesimmissionsschutzgesetz mit seinen zahlreichen Verordnungen oder die LandesImSchG oder der Lärmschutzverordnungen überschritten hat⁹.

b) Vorhersehbarkeit des zukünftigen Baulärms

Bei der Anmietung eines Objekts neben einer Großbaustelle wird dem Mieter Kenntnis des Mangels nach § 536b S.1 BGB unterstellt¹⁰. Die Vorhersehbarkeit des Baulärms bei einem Mietobjekt neben einer Bauruine oder in einem Gebiet mit altem Baubestand (§ 536b BGB) stellt ein spezifisches Problem dieses Umfeldmangels dar. Das OLG München¹¹ hat bei einem Mietobjekt, neben dem bei Anmietung eine Bauruine lag, eine Mietminderung wegen Baulärms und Erschütterung nach Baubeginn auf dem Nachbargrundstück ausgeschlossen, da für den Mieter bereits bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen sei, dass das Nachbargrundstück voraussichtlich während der Mietzeit bebaut werden würde. Eine Fehleinschätzung der vor Anmietung in ihrem Ausmaß erkennbaren Baumaßnahmen wird für unerheblich gehalten¹². Das Kammergericht¹³ geht noch einen Schritt weiter, indem es entschieden hat, dass der Mieter in einem Gebiet mit älterer Bausubstanz generell mit Bautätigkeit in der Nachbarschaft rechnen müsse. Es ist also nicht erforderlich, dass das Mietobjekt bei Anmietung in einem Sanierungsgebiet liegt oder dass sich eine Baulücke oder einer Bauruine in der Nachbarschaft befunden hat. Die Gerichte haben bisher an die Erkennbarkeit eines Mangels sehr hohe Anforderungen gestellt, da für den Mieter in etwa Art und Umfang der Beeinträchtigung abschätzbar sein muss, gehörte dazu auch die Zeitkomponente, wann der Lärm beginnt und wie lange und mit welcher Intensität er voraussichtlich dauern wird. Im Altbaugbiet kann die Sanierung des Hauses in der Nachbarschaft unmittelbar nach Beginn des Mietverhältnisses liegen, sie kann aber auch fünf Jahre auf sich warten lassen oder während der Mietzeit überhaupt nicht in Angriff genommen werden. Das Landgericht Mannheim hat daher die Kenntnis über eine kommende Großbaustelle nicht ausreichen lassen, um

⁸ BayObLG NJW 1987, 1950; LG Göttingen NJW 1986, 1112)

⁹ s. dazu die Auflistung bei *Palandt/Bassenge* § 906 BGB Rn. 2; LG Hamburg 3. 12. 1998 NZM 1999, 169 = NJW-RR 1999, 378.

¹⁰ LG Mannheim WuM 2000, 185

¹¹ OLG München 26. 3. 1993 WuM 1993, 607 = NJW-RR 1994, 654

¹² Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht § 536b BGB Rn 8

¹³ KG 03.06.2002 NZM 2003, 718 = GE 03. 115; a.A. LG Frankfurt/Main 06.03.07 ZMR 2007, 698; LG Berlin 28.08.06 WuM 2007, 386

dem Mieter das Minderungsrecht zu nehmen, da diesem die Dauer und das Ausmaß der Beeinträchtigung nicht im Einzelnen bekannt waren¹⁴. Derartige vorhersehbare Probleme sollten daher bereits im Mietvertrag geregelt werden.

Die oben zitierte neuere Rechtsprechung¹⁵ lässt also die latente Gefahr von Bautätigkeit in der Nachbarschaft ausreichen, um die Erkennbarkeit des Mangels bei Vertragsabschluss zu bejahen.

c) Straßenlärm durch hohes Verkehrsaufkommen

Liegt das Grundstück an einer stark befahrenen Straße, so sind die Umstände bei Vertragsabschluss ersichtlich, vom Mieter bei dem geplanten Verwendungszweck berücksichtigt und haben Einfluss in die Mietzinsbildung gefunden. Das Landgericht Kleve hat die vorhersehbare Zunahme des Straßenlärms durch steigendes Verkehrsaufkommen nicht als Fehler angesehen¹⁶. Entscheidend wird wohl sein, ob mit dem steigenden Verkehrsaufkommen gerechnet werden musste¹⁷.

d) Straßenbauarbeiten

Mit Straßenbau muss der Mieter bei einem innerstädtischen Ladenlokal rechnen. Es liegt dann zwar ein Mangel vor, der aber wegen der Erkennbarkeit beziehungsweise Vorhersehbarkeit des Mangels nach § 536b BGB nicht zu einer Mietminderung berechtigt¹⁸. Zur Vorhersehbarkeit des Lärms s. oben auch Ziffer 4 b, zu den Zugangshindernissen wegen Straßenbaus s. unten Ziffer 16 c.

e) U-Bahnbaustelle

Eine U-Bahnbaustelle führt nach Auffassung des OLG Köln auch dann zur Mangelhaftigkeit eines gemieteten Geschäftslokals, wenn der Vermieter diese dulden muss¹⁹. Demgegenüber sieht das OLG Düsseldorf nur Ansprüche gegen die Stadt auf Entschädigung für enteignungsgleichen Eingriff²⁰ als gegeben an und keine Ansprüche gegen den Vermieter, wenn der Mieter die genannte Möglichkeit, sich schadlos zu halten, nicht wahrnimmt. Diese Entscheidung ist in der Literatur zu Recht kritisiert worden²¹. Bei der Frage, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, kommt es nicht entscheidend darauf an, ob der Mieter eine Entschädigung für die Beeinträchtigung von der öffentlichen Hand bekommen kann oder nicht, da das Rechtsverhältnis zwischen den Mietparteien ausschließlich privatrechtlicher Natur ist, und eine Mietminderung daher nicht erst subsidiär zur Verfügung steht, wenn andere Möglichkeiten des Mieters, eine Entschädigung zu erlangen, versagen. Außerdem setzt eine Entschädigung nach § 20 Abs.6 StrWG NRW voraus,

¹⁴ LG Mannheim 08.10.1999 WuM 2000, 185

¹⁵ s. Fn 10 und 12

¹⁶ NJW 1970, 75; *Kraemer in Bub/Treier* III B 1344

¹⁷ LG Kleve NJW 1970, 1975; LG Lüneburg WuM 1991, 683

¹⁸ OLG Hamburg 6. 12. 2000 WuM 2003, 146; OLG Düsseldorf 18.11.1997 NZM 1998, 481

¹⁹ OLG Köln NJW 1972, 1814

²⁰ OLG Düsseldorf 18. 11. 1997 NZM 1998, 481 = NJW-RR 1998, 1236 = MDR 1998, 768 ZMR 1999, 471 und 24. 2. 1994 NJW 1994, 3173

²¹ *Haase, ZMR* 1999, 448

dass die wirtschaftliche Existenz des Straßenanliegers durch die Straßenbauarbeiten gefährdet ist. Außerdem muss er einige Monate die Bauarbeiten entschädigungslos hinnehmen.

f) Aufklärungspflicht des Vermieters: s. IV 17.

5. Elektromog/Mobilfunkstation

Die Beeinträchtigung des Mietobjektes durch Mobilfunkstationen bewegt zwar vor allem die Wohnraummieter, das Problem ist jedoch gleichermaßen für die Mitarbeiter von Gewerberaummieter von Bedeutung. Ähnlich wie bei den Altlasten spielt das psychologische Moment eine große Rolle, was sich darin zeigt, dass sich Personen angeblich durch Elektromog beeinträchtigt fühlen, wenn der Sendemast nur auf dem Dach steht, aber noch gar nicht in Betrieb genommen wurde. Bei der Anhörung vor dem Umweltausschuss des Deutschen Bundestages am 18.06.2001 kamen die Sachverständigen zu dem Ergebnis, dass sich eine Gefahr durch Elektromog weder bestätigen noch ausschließen lässt. Die Bundesanstalt für Arbeitsschutz u. Arbeitsmedizin hält Umweltrisiken bei Einhaltung der Grenzwerte für nicht erkennbar, sie hat keinen Anlass gesehen, die Grenzwerte zu senken²².

Dies ist auch der einheitliche Tenor in der Rechtsprechung: Es liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, wenn die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten sind. 100 Mikrotelsa für die magnetische Flussdichte niederfrequenter Felder sind danach unbedenklich. Dann wird indiziert, dass es sich nur um unwesentliche Beeinträchtigungen von Rechtsgütern handelt²³.

Es besteht folglich auch kein vorbeugender Abwehranspruch gegen die Errichtung einer Mobilfunkbasisstation. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Auflösung des Vertrages wegen Umweltgefährdung und keinen Anspruch auf Mietminderung, wenn die Grenzwerte eingehalten sind²⁴. Gesundheitsängste des Mieters reichen nicht aus, wenn nach dem Stand der Wissenschaft eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen ist²⁵.

Bei der Beratung eines Vermieters, der einen Vertrag über die Errichtung einer Mobilfunkbasisstation auf seinem Haus abschließen will, ist außer den oben angeführten Punkten zu berücksichtigen, dass sich die Grenzwerte in Zukunft ändern können. Vor

²² WuM 2001,431; dazu auch Hitpaß, ZMR 2007, 340

²³ BGH 15.03.06 NZM 2006, 504 = WuM 2006, 304 = ZMR 2006, 670OLG Frankfurt/M. 23.6. 05 NZM 838 + BGH 13.02.2004 WuM 2004, 217; OVG Koblenz 20.08.2001 WuM 2001, 561; BVerfG 17.02.1997 NJW 1997, 25092 und 08.02.2002 NJW 2002, 1638 = NZM 2002, 496 = ZMR 2002, 578; OVG Lüneburg 19.01.2001 DWW 2002, 128; ; OLG Karlsruhe 16.03.1994 NJW 1994, 2100 m.w.N. in der Anmerkung; VGH Mannheim 02.01.1997 NJW 1997, 3461 Ls.); LG Frankfurt/M. 21.08.1997 NZM 1998, 371; VG Schleswig 22. 8. 1997 NZM 1998, 1883 Ls.

²⁴ LG München I 27.03.2002 NZM 2002, 671; AG Tiergarten 04.12 2001 NZM 2002, 949

²⁵ AG Traunstein 03.03.1999 ZMR 2000, 389 m. Anm. *Schläger*; AG Gießen 09.07. 2000 ZMR 2001, 806; AG Frankfurt/M. 25. 6. 2001 NZM 2001, 1031; ; Berufung durch LG Frankfurt/Main zurückgewiesen und Revision nicht zugelassen 04.03.2003 NZM 2004,80; a. A.: AG München 01.0 4.1998 WuM 1999, 111

allem aber, dass es außer harten Fakten und der aktuellen Rechtslage auch so genannte „weiche Faktoren“ gibt: Dies sind z. B.: Schwierigkeiten bei der zukünftigen Vermietung und möglicherweise Ärger mit den aktuellen Mietern mit Diskussionen über Mietminderungen und Vertragsauflösungen.

Literatur: Zum Forschungsstand über elektromagnetische Felder *Gablentz* NZM 1998, 364; Anhörung vor dem Umweltausschuss des Dt. Bundestages WuM 2001, 431; zur Vertragsgestaltung bei der Vermietung von Mobilfunkbasisstationen: *Lindner-Figura* NZM 2001, 401; Kniep, Mobilfunk und Mietumfeld WuM 02,598

6. Erschütterungen

Erschütterungen, die von einem benachbarten Gewerbebetrieb ausgehen, stellen einen Mangel dar, wenn sie über die in der DIN 4150 Teil 2 als zulässig genannten Grenzwerte hinausgehen²⁶.

7. Gerüche

Die Rechtsprechung sieht auch in Geruchsbelästigungen des Mietobjekts aus der Nachbarschaft einen Mangel, so z.B. die Beeinträchtigung eines Hotelbetriebs durch eine nebenan befindliche Bäckerei²⁷, ebenso Lärm und Gerüche, die von einem Supermarkt ausgehen²⁸.

8. Hochwasser

Wie bereits oben ausgeführt, kann das Eindringen von Wasser in das Mietobjekt aufgrund von Hochwasser oder die Nichterreichbarkeit des Objekts aufgrund Überschwemmung der Zufahrtsstraßen zu einem Mangel der Mietsache führen, wobei es auf ein Verschulden des Vermieters nicht ankommt. Die Frage stellt sich jedoch, ob der Mieter auch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter hat, z.B. wenn seine eingebrachten Sachen beschädigt werden. Der Vermieter muss zumutbare Schutzvorrichtungen gegen Hochwasser anbringen, die Kenntnis des Mieters vom hochwassergefährdeten Gebiet schließt die Gewährleistung nicht aus²⁹. Diese Schutzmassnahmen können in ausreichenden Schwellenhöhen oder in der Anbringung von Schutztüren oder Hochwassertoren bestehen. Zumindest trifft den Vermieter die Pflicht, den Mieter bei steigendem (Grund-)Wasserpegel in Folge des Hochwassers vor einem drohenden Schaden zu warnen. So muss eine Bank in deren im Keller sich Schließfächer befinden, die Kunden über den drohenden Schaden spätestens dann informieren, wenn das Wasser beginnt, in den Keller einzusickern³⁰, sofern man nicht schon bei der Anmietung eine

²⁶ OLG Düsseldorf 13.06.1997 NJWE-MietR 1997, 271 – für Wohnraum).

²⁷ OLG Karlsruhe 09.05.2001 NZM 2001, 914

²⁸ AG Giffhorn

²⁹ LG Köln 03.01.1996 WuM 1996, 334

³⁰ OLG Koblenz 22.02.1996 NJW-RR 1997, 331 = MDR 1997, 252).

Aufklärungspflicht über die situationsbedingte Grundwassergefahr bei ein- bis zweimal alljährlich auftretendem Hochwasser verlangen kann.

Die regelmäßige Nichtbenutzbarkeit eines Kellers in den Monaten Dezember/Januar wegen Hochwassers berechtigt den Mieter zur ganzjährigen Mietminderung³¹.

Der 10. Senat des OLG Düsseldorf hatte die Frage verneint, ob der Hinweis des Vermieters im Mietvertrag, bei starkem Hochwasser würde Wasser in das Mietobjekt eindringen, eine fristlose Kündigung des Mieters wegen wiederholten Wassereintritts in das Mietobjekt ausschließt, weil im Mietvertrag nicht definiert war, was unter starkem Hochwasser zu verstehen sei, weil der Vermieter weder im Vertrag noch im Prozess mitgeteilt hatte, welcher Pegelstand damit gemeint sei und weil auch nicht definiert sei, ob davon auch aufgrund des Hochwassers in das Mietobjekt eindringendes Grundwasser umfasst sei. Auch eine allgemeine Kenntnis des Mieters von der Lage des Objekts in Rheinnähe indiziere keine Hochwassergefährdung³².

9. Kanalrückstau/ Regenwasserschäden

Die Beeinträchtigung des Mietobjekts durch Feuchtigkeit, die aufgrund eines Rückstaus im öffentlichen Kanalnetz entsteht, zeigt wiederum, dass häufig erst eine Kombination aus Einflüssen aus der Umwelt und einem Baumangel, nämlich dem Fehlen eines Rückstauventils, zu einem schädigenden Ereignis führt.

Im Schadensfall ist zu unterscheiden zwischen Ansprüchen des Hauseigentümers oder des Mieters die gegen die öffentliche Hand aus § 2 HaftpflichtG einerseits und Rechten des Mieters gegenüber dem Vermieter wegen Mietmängeln andererseits.

Der BGH hat dazu entschieden, dass ein ungewöhnlicher und selten starker Regen (Wiederkehrzeit von mehr als 100 Jahren), der zu einem Rückstau in der Abwasserkanalisation geführt hat, keine Schadensersatzansprüche des Hauseigentümers gegen die Gemeinde begründet, weil diese sich auf höhere Gewalt berufen kann³³. So rücksichtsvoll geht die Rechtsprechung mit dem Vermieter nicht um, der sich Schadensersatzansprüchen des Mieters ausgesetzt sieht, selbst wenn das Wasser in den im Keller liegenden Lagerraum nur bei außergewöhnlichen Wolkenbrüchen eindringt, haftet der Vermieter, wenn er die Bodenabläufe nicht durch Rückstauventile gegen Wasser aus der Kanalisation gesichert hat³⁴. Demgegenüber hatten das LG Freiburg und das AG Köln einen Mangel der Mietsache nur dann angenommen, wenn die gemeindliche Satzung den Vermieter zur Sicherung von Kellerräumen gegen Rückstau den Einbau eines Rückstauventils vorschreibt³⁵, (was häufig bei Kanalanschlüssen unterhalb der Rückstauenebene, d.h. unterhalb der Straßenoberfläche vorgeschrieben wird). Diese Verquickung von öffentlichem Recht und Mietrecht erscheint jedoch nicht angebracht, da es für die

³¹ LG Kassel 13.06.1996 NJW-RR 1996, 1355 = NJWE-MietR 1996, 267 Ls.).

³² 19.05.2005 ZMR 2006, 925

³³ BGH 22.04.2004 MDR 2004, 875 = BGHZ 159, 19

³⁴ OLG Hamm 01.12.1987 NJW-RR 1988, 529; a.A. OLG München 12.07.1991 WuM 1991, 681

³⁵ LG Freiburg 03.02.1987 und AG Köln 30.07.1986, beide in WuM 1987, 383

Frage, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, nur darauf ankommt, welche Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit des Objektes aufgrund der Vereinbarung zwischen den Parteien (subjektiver Fehlerbegriff) zu stellen sind. Das OLG Düsseldorf hat daher bei Kellerräumen, die als Ausstellungsräume und zum Verkauf von Möbeln dienten, eine Schwelle von 20 cm Höhe zum Schutz gegen eindringendes Regenwasser als nicht ausreichend angesehen, wenn der Wassereintritt aufgrund früherer ähnlicher Probleme vorhersehbar war, und durch den Einbau einer wasserdichten Abschlusstür zu verhindern gewesen wäre. Der Vermieter wurde daher trotz des Ausschlusses der Garantihaftung im Mietvertrag zum Schadensersatz verurteilt, weil ihn ein Verschulden traf³⁶.

10. Sonneneinstrahlung

Wie bereits eingangs erwähnt, steht das Problem der Überhitzung der Mieträume aufgrund starker Sonneneinstrahlung ebenfalls zwischen der Beeinträchtigung durch Einflüsse von außen und einem Baumangel, weil die nötigen Wärmeschutzvorkehrungen nicht eingebaut wurden, die die Gebrauchstauglichkeit des Objektes sicherstellen, wie Klimaanlage, Außenjalousien, Wärmeschutzverglasung etc. (s. dazu oben Ziffer 2a).

Aufgrund von § 6 Abs. 1 ArbStättVO i. V. m. der Arbeitsstättenrichtlinie ASR 6/1,3 und der DIN 1946 muss der Vermieter nach herrschender obergerichtlicher Rechtsprechung gewährleisten, dass die Raumtemperatur in den Mieträumen bei Außentemperaturen von bis zu 32° C nicht höher als 26° und bei höheren Außentemperaturen mindestens 6° unter der Außentemperatur liegt³⁷. Diese Rechtsprechung wird von Bausachverständigen und in der Literatur unter Hinweis auf § 3 IV EnergieeinsparVO (EnEV) vom 16.11.2001³⁸ und die allgemein anerkannten Regeln der Technik kritisiert³⁹, mit dem Hinweis, dass es volkswirtschaftlich nicht zu vertreten und dem Gebot der Energieeinsparung zu wider laufen würde, tausende von alten Gebäuden mit Klimaanlage nachzurüsten⁴⁰. Insbesondere dürfe man nicht einen besonders heißen Sommer als Maßstab anlegen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine unzureichende Wärmedämmung im Altbau dann keinen Mangel darstellt, wenn die Normen bei Errichtung des Bauwerks eingehalten sind⁴¹. Das OLG Frankfurt/Main hat sich auf den Standpunkt gestellt, dass der Mietvertrag und nicht die ArbStVO maßgeblich sei, weil im Mietvertrag eine Regelung über die Anbringung einer Außenjalousie durch den Vermieter getroffen sei.⁴² Mehr könne der Mieter daher nicht verlangen. Diese oft zitierte und kommentierte Entschei-

³⁶ OLG Düsseldorf 10.03.1988 NJW-RR 1988, 906

³⁷ OLG Naumburg 17.06.2003 NZM 2004, 343 (Ls.); OLG Rostock 29.12.2000 NZM 2001, 425 = NJW-RR 2001, 802 = NJW 2001, 2339 Ls.; OLG Köln 28.10.1991 NJW-RR 1993, 466 = WuM 1995, 35 und 18.10.1994 NJW-RR 1995, 143 = WuM 1995, 35; OLG Hamm 18.10.1994 NJW-RR 1995, 143; OLG Düsseldorf 04.06.1998 NZM 1998, 915 = NJW-RR 1998, 1307 = MDR 1998, 1218 = ZMR 1998, 622

³⁸ BGBl. I S. 3085

³⁹ DIN 4108-2 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Teil 2, Mindestanforderungen an den Wärmeschutz, Ausgabe Juli 2003

⁴⁰ FAZ, Immobilienmarkt 23.04.2004, Immobilienbrief „Klimaanlage per ordre du Mufti?“

⁴¹ LG Hamburg NJW-RR 1988, 907; a. A.: LG Waldshut-Tiengen – wenn sie ohne Schwierigkeit verbessert werden kann 28.12.1990 NJW-RR 1991, 592

⁴² 19.01.07 NZM 2007, 230, dazu zustimmende Anm. Harms ZMR 2007, 432; Mindestanforderungen an zeitgemäßes Wohnen VerfGH Berlin 20.03.07 WuM 2007, 255

derung wird man daher nicht verallgemeinern können. Ob die bisherige herrschende Meinung unter der Herrschaft des EnEV n.F. vom 1.10.2007⁴³ weiter bestand haben wird, das in § 7 bei zu errichtenden Gebäuden zur Energieeffizienz ausdrücklich auch einen Mindestwärmeschutz zählt, um den Einbau teurer Klimaanlage möglichst zu vermeiden oder die dafür notwendige Energie zu reduzieren, bleibt abzuwarten. Denn wenn man von hohen Energiekosten weg kommen will, kann es nicht sinnvoll sein, die Vermieter zu zwingen, in Altbauten in großem Umfang Klimaanlage einzubauen⁴⁴. *Börstinghaus* differenziert zwischen Wohnraummietrecht, in dem die ArbStVO nicht anwendbar sei und Gewerberaum, in dem sich der Arbeitnehmer auf die ArbStVO berufen könne und folglich auch der Mieter gegenüber dem Vermieter⁴⁵.

III. Umfeldmängel

11. Bordell in der Nachbarschaft

Ein Bordell oder ein Swingerclub in der Nähe des Mietobjekts stellen keinen Mangel dar, wenn davon keine spezifischen Störungen für die Mieter ausgehen⁴⁶. Zur Unmittelbarkeit einer Beeinträchtigung des Mietverhältnisses durch Umfeldeinflüsse siehe oben Ziffer 2 b.

Trifft sich die Sado-Maso-Szene in einem Café in der Nachbarschaft stellt dies keinen Mangel der Mietsache dar und gibt dem Mieter keine Minderungsrecht wenn er lediglich auf provokativ auftretende, scenetypische gekleidete Besucher des Cafés trifft⁴⁷

12. Drogenberatungsstelle

Eine Drogenberatungsstelle in der Nachbarschaft, die zu Zugangsbehinderungen zum Mietobjekt führt (s. dazu unten Ziffer 16), kann einen Mangel der Mietsache begründen. Der Vermieter kann in diesem Falle versuchen, eine Entschädigung vom Betreiber der Drogenhilfe oder vom Vermieter des Drogenhilfezentrums nach § 1004 BGB aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs zu bekommen⁴⁸.

Eine Drogenberatungsstelle im Hause berechtigt nicht zu einer Mietminderung, wenn diese bereits vor der Anmietung in der Nachbarschaft vorhanden war⁴⁹, weil der Mangel bei Vertragsabschluss oder der Annahme des Mietobjekts erkennbar war (§ 536b BGB).

13. Einbruchserie

Häufige Einbrüche in das Mietobjekt berühren wiederum die Grenzen zwischen einem Sachmangel, wegen unzureichender Fenster- oder Türsicherungen, und einem Um-

⁴³ BGBl. I S. 1519

⁴⁴ s. auch: *Herrlein* NZM 2007, 719; *Börstinghaus* WuM 2007, 253; *Busse*, NJW 2004, 1982 m. w. N.

⁴⁵ s. Fn 44

⁴⁶ LG Berlin 23.09.1999 NZM 2000, 377 = NJW-RR 2000, 601

⁴⁷ 23.03.2006, 49 C 474/05

⁴⁸ BGH 7.4.00 NZM 2000, 979

⁴⁹ OLG Hamburg 6.2.02 NZM 03,358 = RR 03, 799 = WuM 03,90

feldmangel, weil das Mietobjekt in einem Gebiet mit besonders vielen deliktsbereiten Personen liegt.

Ob eine Einbruchserie im Mietobjekt mit der Folge, dass der Mieter seinen Versicherungsschutz verliert, einen Mangel der Mietsache darstellt, der zur fristlosen Kündigung berechtigt, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Übergriffe Dritter auf die Mietsache werfen die Frage auf, ob sich hier ein allgemeines Lebensrisiko des Mieters realisiert, gegen das er sich durch Versicherungen schützen kann, oder ob eine erhebliche und erkennbare Wiederholungsgefahr vorliegt, die durch Besonderheiten des Umfelds bedingt ist. Dann kann dies einen Mangel darstellen, bei dem es auf ein Verschulden des Vermieters nicht ankommt, da § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch bei Mängeln der Mietsache gilt⁵⁰. Das Kammergericht hält den Vermieter nicht für verpflichtet, großflächige Ladenfenster besonders gegen Einbruch zu sichern⁵¹, während das OLG Naumburg dem Mieter ein Kündigungsrecht zugebilligt hat, weil der Mieter wegen der vorausgegangen Einbrüche keinen Versicherungsschutz mehr bekommen konnte, obwohl der Vermieter schließlich eine Alarmanlage installiert hatte⁵². Das OLG Düsseldorf hat bei einem Haus aus den 60er Jahren eine Nachrüstpflicht des Vermieters hinsichtlich der Einbruchsicherheit verneint, wenn die Eingangstüren dem Standard zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses genügt haben. Eine Anpassung des Sicherheitsstandards an aktuelle Normen, wie bei der Gesundheitsgefährdung durch Schadstoffe, könne der Mieter nicht verlangen⁵³.

14. Leerstand im Einkaufszentrum

Es gibt Umfeldeinflüsse, die sich erheblich auf den geschäftlichen Erfolg eines Einzelhandelsunternehmens in einem Einkaufszentrum oder einer Ladenpassage auswirken, die aber gleichwohl keinen Mangel der Mietsache darstellen. Dazu gehört das viel diskutierte Problem des Leerstands im Einkaufszentrum, das die Rechtsprechung in außergewöhnlichem Maße beschäftigt hat, inzwischen aber zu einer ganz einhelligen Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum geführt hat:

Wird eine neu gegründete Ladenstraße oder ein Einkaufszentrum von den Kunden nicht angenommen, so ist ein dort vermieteter Laden nicht mangelhaft, weil er zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist und durch den fehlenden Kundenstrom nur mittelbar betroffen ist, auch dann, wenn die Mieträume in ein einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum integriert sind und damit ihr wirtschaftlicher Erfolg faktisch von der Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage abhängt⁵⁴.

⁵⁰ BGH 18.09.1974 NJW 1974, 2233 – zu § 542 BGB a. F.

⁵¹ 29.09.1997 NZM 1998, 437 = NJW-RR 1998, 944; s. dazu auch AG Schöneberg 09.02.2000 ZMR 2000,683

⁵² 16.12.1996 NZM 1998, 438 = NJW-RR 1998, 945

⁵³ 06.06.2002 NZM 2002, 737 = ZMR 2002, 819

⁵⁴ BGH 16.02.2000 NZM 2000, 492 = ZMR 2000, 508 = WuM 2000, 593 = MDR 2000, 821 m. Anm. Leo und 19.07.2000 NZM 2000, 1005 = ZMR 2000, 814 = WuM 2000, 593; OLG Naumburg 31.05.2000 GuT 2002, 15; OLG München 26.08.1994 NJWE-MietR 1996, 154 = ZMR 1996, 256

Das wirtschaftliche Risiko der Gewinnerzielung in den angemieteten Räumen liegt allein beim Mieter⁵⁵, ebenso das Risiko der Verlagerung von Kundenströmen⁵⁶ oder das Hinzukommen eines Konkurrenzunternehmens in der Nachbarschaft, es sei denn, es liegt eine Konkurrenzschutzverletzung des Vermieters vor.

Es liegt auch kein Wegfall der Geschäftsgrundlage vor⁵⁷, da das unternehmerische Risiko in den Risikobereich des Mieters fällt und daher nicht Geschäftsgrundlage sein kann⁵⁸. Es liegt selbst dann kein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage vor, wenn dadurch die Existenz des Mieters gefährdet ist, da etwas, das allein im Risikobereich einer Partei liegt, nicht (gemeinsame) Geschäftsgrundlage sein kann⁵⁹. Etwas anderes hat das OLG München bei einem Buchladen entschieden, der innerhalb einer aufgegebenen Postfiliale lag, und auf Grund einer Auslegung des Vertrages einen engen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen beiden Geschäften gesehen hat⁶⁰.

Wird ein bestimmter Branchenmix, die Belegung des Einkaufszentrums oder das Vorhandensein eines Lebensmittelsupermarktes zum Vertragsgegenstand gemacht, ist die Mietsache mangelhaft i.S. des § 536 BGB und es liegt kein Wegfall der Geschäftsgrundlage vor⁶¹.

Ändert sich der Kundenstrom in einem Einkaufszentrum durch Bauarbeiten hat der Mieter jedoch kein Recht zur Mietminderung⁶².

Unabhängig von der Frage, wer das wirtschaftliche Risiko trägt oder ob der Vermieter für Werbeaussagen und Prospektangaben haftet, ist die Frage zu prüfen, ob der Vermieter seine Aufklärungspflicht verletzt hat, wenn der Mietinteressent ausdrücklich nach der Vermietungssituation in einem Einkaufszentrum gefragt hat oder sonst zu erkennen gegeben hat, dass Art und Umfang der Belegung (Branchenmix) für ihn von ausschlaggebender Bedeutung für die Mietentscheidung ist⁶³. Ebenso kann eine Aufklärungspflicht des Vermieters bestehen, wenn durch geplante Bauarbeiten sich die Kundenströme innerhalb des Einkaufszentrums ändern, mit nachteiliger Auswirkung auf den Laden des Mieters⁶⁴.

Das Problem des Leerstandes im Einkaufszentrum ist anders zu behandeln, als Zugangshindernisse (s. dazu unten Ziffer 16). Auch bei einem Zugangshindernis ist der

⁵⁵ BGH 1. 7. 1981 NJW 1981, 2405; OLG Düsseldorf 17. 9. 2002 GuT 2003, 59 – Kundenzahl im Fitnesscenter; OLG Frankfurt/Main 14.11.1994 OLG-Report Frankfurt 1995, 1; OLG Rostock 30. 4. 1998 MDR 1999, 477; OLG Celle 02.12.1998 MDR 1999, 799; OLG Naumburg 13. 12. 1996 NZM 1998, 373 = WuM 1997, 675

⁵⁶ OLG Düsseldorf 12.02.2004 GuT 2004, 165

⁵⁷ s. dazu *Fritz*, Gewerberaummietrecht Rn 314

⁵⁸ s. Fn 41 bis 43 und OLG Düsseldorf 07.12.1995 NJWE-MietR 1996, 154; OLG München 28.04.1995 NJWE-MietR 1996, 156; OLG Celle 13.03.1996 NJW-RR 1996, 1099 = NJWE-MietR 1996, 226 Ls.; *Staudinger/Emmerich* Vorbem. zu § 536 BGB Rn. 24 m.w.N.

⁵⁹ OLG Düsseldorf 06.11.1997 ZMR 1998, 218

⁶⁰ 02.07.1999 NZM 2000, 189

⁶¹ OLG Frankfurt/M. 17.06.1999 ZMR 1999, 700; OLG München 02.07.1999 ZMR 1999, 707

⁶² OLG Dresden 24. 10. 2000 NZM 2001, 336 = NJW-RR 2001, 727.

⁶³ BGH 16.02.2000 NZM 2000, 492 = ZMR 2000, 508 = WuM 2000, 593 = MDR 2000, 821

⁶⁴ OLG Dresden 24.10.2000 NZM 2001, 336 = NJW-RR 2001, 727

Laden selbst vollständig in Ordnung, er kann nur nicht oder nicht in angemessener Weise von den Kunden erreicht werden. Dieses Problem wirkt sich unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit des Objektes aus und führt zu einem Mangel der Mietsache, weil der Vermieter nicht nur den Gebrauch des Objektes sondern auch den Zugang zum Objekt sicherstellen muss. Für die Kundenfrequenz ist der Vermieter jedoch nicht verantwortlich.

15. Publikumsandrang im Haus und in der Nachbarschaft

a) Eine Entscheidung des OLG Stuttgart vom 21.12.06⁶⁵, wonach eine erhebliche Steigerung des Besucherverkehrs und der Wegfall von Zugangskontrollen zu einem Mangel der Mietsache führe und eine Mietminderung von 15% rechtfertige, wenn für diese hochpreisige Bürofläche im Exposé mit einem „außergewöhnlichen Bürogebäude mit einmaligem Ambiente“ geworben wurde, ist in den Medien mit der Überschrift „Hartz-IV-Empfänger als Mangel der Mietsache“ kritisiert worden, was den Tatbestand arg verkürzt. Denn die Prospektanpreisung und die Höhe des Mietpreises wecken im Mieter Erwartungen eines Objekts mit hohem Niveau, das ein Gebäude in dem nach Auszug der ursprünglichen Mitmieters mit durchschnittlichem Besucherverkehr von der 2. bis zur 4. Etage an die Agentur für Arbeit vermietet wurde, die dort eine Suchtberatungsstelle, die Schuldnerberatung und die sogenannte Hartz-IV-Behörde unterbrachte, in der Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger betreut wurden, was zu einem Andrang von bis zu 500 Besuchern täglich führte. Hier ist also von einem Umfeldmangel zu sprechen.

b) Wird ein Konsulat von Flüchtlingen aufgrund einer bestimmten politischen Situation geradezu belagert, steht dem Mieter in der Nachbarschaft eine Mietminderung zu⁶⁶. Wir haben es hier nicht direkt mit dem Problem des Zugangsmangels zu tun, sondern mit einem Mangel im Umfeld des Mietobjektes, das mit der Parkplatzsituation, der Sauberkeit in der Umgebung, der Lärmbelästigung etc. zusammenhängt. Hier zeigt sich wiederum die schwierige Abgrenzung zwischen unmittelbarer und mittelbarer Einwirkung eines Ereignisses auf das Mietobjekt, die immer nur im Einzelfall geprüft werden kann.

16. Zugangsmängel

a) Wie oben bereits ausgeführt, kann ein bauseits völlig intaktes Mietobjekt mit einem erheblichen Mangel behaftet sein, weil der Zugang zum Mietobjekt entfallen ist, oder so erheblich behindert wird, dass er z.B. den Kunden eines Ladens nicht mehr zugemutet werden kann, wie beim „Bretterstegfall“, den das OLG Dresden entschieden hat⁶⁷.

Die Abgrenzung zwischen einem Umweltmangel, der aus einer unmittelbaren Beeinträchtigung des Mietobjektes durch eine Zugangsbehinderung resultiert, die zum Risiko-

⁶⁵ NZM 2007, 163 = ZMR 2007, 272 m.Anm. Schläger

⁶⁶ AG München 22.3.01 NZM 809

⁶⁷ OLG Dresden 18.12.1998 NZM 1999, 317 = NJW-RR 1999, 448 = WuM 1999, 158 = ZMR 1999, 241

bereich des Vermieters gehört und einer nur mittelbaren Beeinträchtigung des Geschäfts, die zum wirtschaftlichen Risiko des Mieters zählt, ist nicht einfach. Wird der Zugang gänzlich abgeschnitten, ist das Mietobjekt nicht mehr gebrauchstauglich und daher mangelhaft. Von einem Zugangshindernis spricht man auch dann, wenn die Belieferung über den Hof des Ladengeschäfts entfallen ist und die Ware nunmehr von der Straße aus durch den Laden transportiert werden muss⁶⁸. Liegt eine Ladenstraße jedoch beispielsweise nach dem „Knochenprinzip“ zwischen einem Marktplatz und einem großen Kaufhaus und wird der Durchgang zum Markt durch Bauarbeiten auf dem Marktplatz behindert oder abgeschnitten, ist der Zugang zum Laden von der Kaufhausseite her weiter ungehindert möglich, so dass der Laden nicht mangelhaft im Sinne des Gesetzes ist. Die Tatsache, dass der sonst übliche Käuferstrom durch die Bauarbeiten abreißt, was für den Ladeninhaber umsatzmäßig eine Katastrophe ist, gehört zum wirtschaftlichen Risiko des Ladeninhabers, das dieser allein zu tragen hat⁶⁹. Das gleiche gilt, wenn sich die Kundenströme durch Bauarbeiten des Vermieters in einem Einkaufszentrum ändern⁷⁰, soweit dies vertraglich nicht besonders abgesichert ist.

b) Die Änderung der Verkehrsanbindung des Mietobjekts ist ebenso wenig ein Grund zur fristlosen Kündigung⁷¹. Liegt ein Parkhaus, das sich in Konkurrenz zu zwei weiteren Parkhäusern befindet, am Anfang einer Einbahnstraße und geht die Kundenfrequenz dramatisch zurück, weil die Richtung der Einbahnstraße geändert wurde, so dass es jetzt am Ende der Einbahnstraße liegt, zählt auch das zum wirtschaftlichen Risiko des Parkhausbetreibers.

Die Einführung einer verkehrsberuhigten Zone begründet ebenfalls kein Recht zur Mietminderung, es liegt kein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage vor⁷². Ein Mangel kann aber vorliegen, wenn durch Veränderung der Verkehrsführung beispielsweise ein Hotel an einer bisher ruhigen Straße, die zur Durchgangsstraße wird, in der Kundenfrequenz erheblich zurückgeht.

c) Mit Straßenbau muss der Mieter bei einem innerstädtischen Ladenlokal rechnen⁷³. Außerdem führen Straßenbauarbeiten, die den Zugang zum Laden nur einschränkend behindern, erst nach längerer Dauer (von etwa 6 Monaten) zu einem Mangel der Mietsache⁷⁴. Abzulehnen ist dagegen eine Entscheidung des V. Senats des BGH, der im Gegensatz zur Rechtsprechung des für Gewerberaummietrecht zuständigen XII. Senats eine Zugangerschwerung, fehlende Infrastruktur und ein wenig attraktives Erscheinungsbild als Mangel der Mietsache ansieht⁷⁵.

⁶⁸ LG Chemnitz 28.09.01 ZMR 2002, 350

⁶⁹ OLG Dresden 24.10.00 NZM 2001,336= NJW-RR 2001,727

⁷⁰ s. Fn 59

⁷¹ LG Düsseldorf 10.06.2003 NZM 2003, 899 = NJW-RR 2003, 1594

⁷² OLG Celle 13.03.1996 NJW-RR 1996, 1099

⁷³ OLG Hamburg 06.12.2000 WuM 2003, 146; OLG Düsseldorf 18.11.1997 NZM 1998, 481 = NJW-RR 1998, 1236 = MDR 1998, 768 ZMR 1999, 471 und 24.02.1994 NJW 1994, 3173

⁷⁴ OLG Naumburg 27.03.2001 GuT 2002, 14; Wolf/Eckert/Ball Rn 223 ff

⁷⁵ BGH 17.10. 03 NZM 04,100, ablehnend auch Wolf/Eckert/Ball Rn 224

Eine U-Bahnbaustelle führt nach Auffassung des OLG Köln auch dann zur Mangelhaftigkeit eines gemieteten Geschäftslokals, wenn der Vermieter diese dulden muss⁷⁶. Demgegenüber hält das OLG Düsseldorf nur Ansprüche gegen die Stadt auf Entschädigung für enteignungsgleichen Eingriff⁷⁷ für gegeben und keine Ansprüche gegen den Vermieter, wenn der Mieter die genannte Möglichkeit, sich schadlos zu halten, nicht wahrnimmt. Diese Entscheidung ist zu Recht in der Literatur kritisiert worden⁷⁸, denn es kann nicht darauf ankommen, wer die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit verursacht hat, weil das Mietverhältnis rein privatrechtlich zu beurteilen ist. Außerdem bekommt der Betroffene von der Staatskasse nur eine Entschädigung bei Existenzgefährdung. S. dazu oben Ziffer 4 e.

d) Eine jahrelange Großbaustelle einer Tiefgarage, die zur Folge hat, dass die Kunden nur über Bretterstege in das Ladenlokal gelangen können, führt zu einem Mangel der Mietsache und zum Recht des Mieters auf fristlose Kündigung⁷⁹.

e) Dem Vermieter wird daher auch eine Aufklärungspflicht vor Vertragsabschluss auferlegt, wenn durch Straßensperren ein Laden oder ein Dienstleistungsunternehmen mit Publikumsverkehr nicht oder nur sehr eingeschränkt erreichbar sind⁸⁰.

Literatur: Haase, Beeinträchtigungen als Mangel bzw. als Form der Nichtgewährung oder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs von Gewerberaummietobjekten, ZMR 1999, 448

IV. Aufklärungspflicht, Mietminderung, Schadensersatz, fristlose Kündigung durch Mieter

17. Aufklärungspflicht durch Vermieter

Die Aufklärungspflicht besteht nicht bezüglich allgemeiner Vertrags- oder Rechtsrisiken. Der Vermieter ist lediglich gehalten, über Umstände oder Eigenschaften oder rechtliche Beziehungen aufzuklären, die für den Vertragspartner erkennbar von Bedeutung sind, die dieser aber nicht wissen kann.

Der Vermieter muss einem Mieter, der auf Publikumsverkehr angewiesen ist, darauf hinweisen, dass langfristige Straßensperren bevorstehen⁸¹.

Den Vermieter trifft die Pflicht, über Gefahren für das vom Mieter eingelagerte Gut spätestens bei steigendem Hochwasser zu warnen (s. oben II. 8. Hochwasser). Diese Pflicht trifft ihn aber wohl nicht erst, wenn das Wasser schon den Boden des Lager-raums bedeckt, sondern bereits bei der Anmietung, wenn dieser Umstand bei der Anmietung nicht ohne weiteres ersichtlich ist.

⁷⁶ OLG Köln NJW 1972, 1814; so auch KG 12.11.07 GuT 2007, 436

⁷⁷ s. Fn 64 zu OLG Düsseldorf

⁷⁸ Haase ZMR 1999, 448 m.w.N.

⁷⁹ s. Fn 59R

⁸⁰ AG Berlin-Hohenschönhausen NJWE-MietR 1997, 57; *Reinstorf* in *Bub/Treier/II* 192

⁸¹ AG Berlin-Hohenschönhausen 17.05.1996 NJWE-MietR 1997,57; *Reinsdorf* in *Bub/Treier* 3.Aufl. II 192

Es besteht keine Aufklärungspflicht des Vermieters über das bestehen eines Swinger-Clubs in einem Kilometer Entfernung⁸²

18. Mietminderung/Minderungsquoten

a) Nach der Entscheidung des XII. Senats des BGH vom BGH 6.4.05⁸³ und der Entscheidung des VIII. Senats vom 20.7.05⁸⁴ werden durch einen Mangel der Mietsache nicht nur die Grundmiete sondern auch die Nebenkosten gemindert (Minderung der Bruttomiete).

b) Über die Höhe der Minderungsquoten und die anzuwendenden Prozentsätze gibt es umfangreiche Literatur, auf die hier nur verwiesen werden kann⁸⁵. Die zumeist für Wohnraum ergangenen Entscheidungen lassen sich nicht ohne weiteres auf Gewerberaum übertragen, da diese Mietobjekte sehr unterschiedlich genutzt werden, so dass sich auch ein Umwelt- oder Umfeldmangel sehr unterschiedlich auswirken kann, so dass sich die Aufstellung von Mietminderungslisten nicht empfiehlt. Hier sollen lediglich beispielhaft ein paar typische Mängel und die dazu entschiedenen Minderungsquoten genannt werden, bei denen die zum größten Teil für Wohnraum ergangenen Entscheidungen auch auf Gewerberaum angewandt werden können. Im Folgenden werden daher nur ein paar Beispiele aufgezählt.

Grundsätzlich muss der Mieter die Beeinträchtigung sehr detailliert, nach Datum Uhrzeit Intensität und Dauer in einem sogenannte **Lärmprotokoll** festhalten. Die Rechtsprechung macht aber auch Ausnahmen. So hat das Kammergericht entschieden: Bei umfangreichen und langen dauernden Sanierungsarbeiten ist es offensichtlich, dass die gewerblichen Mieter in mehr oder weniger großem Umfang durch Geräusch-, Wärme- und Schmutzbeeinträchtigungen innerhalb der Bürozeiten in ihrem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt werden. In einem solchen Fall ist auch ohne konkrete Darlegung des Mieters bezüglich der qualitativen und quantitativen Ausmaßes der jeweiligen Belästigungen eine feste Minderungsquote (hier 10% bzw. 20% je nach Bauabschnitt) für die gesamte Dauer des Bauvorhabens zuzusprechen, auch wenn in einzelnen Zeiten keine besonders starken Störungen stattfinden, denn der Mieter kann nie sicher sein, dass er für einen bestimmten voraussehbaren Zeitraum von solchen Beeinträchtigungen verschont bleibt⁸⁶

c) Baulärm

Sanierungsgebiet, Fassade des Nachbarhauses wird erneuert 0%, Zustand der Umgebung lässt Bauarbeiten erwarten⁸⁷

Bahnstrecke wird errichtet, 10 % Mietminderung⁸⁸.

Straßenbau 15%⁸⁹

Anwaltspraxis, Fassadenarbeiten in der Nachbarschaft 20%⁹⁰

Kirche wird restauriert, 20%⁹¹

⁸² LG Dortmund 06.12.01 NJW-RR 2001, 1162

⁸³ NZM 2005, 455 = ZMR 2005, 524

⁸⁴ NZM 2005, 699 = WuM 2005, 573

⁸⁵ z.B.: *Bruckmann*, Mietmängel von A-Z 5.Aufl. 2006, DeutscherAnwaltVerlag; Bieber, Mängel und Mietminderung in der Gewerbe- und Wohnraummiete NZM 06,683

⁸⁶ 08.01.2001 8 U 5875/98 GE 2001, 620 = KGR Berlin 2001,223; LG Köln WuM 2004, 234

⁸⁷ LG Berlin + KG ???

⁸⁸ LG Kassel NJW-RR 1989, 1292; LG Wiesbaden WuM 2000, 184

⁸⁹ LG Siegen WuM 1990,17

⁹⁰ LG Dortmund NZM 1999,765

Elbtunnelröhre wird gebaut 35%⁹²

d) Zugangsbehinderung

Straßenbauarbeiten mit Erschwerung des Zugangs 0% Mietminderung, weil in der Innenstadt solche Arbeiten üblich sind und die Beeinträchtigung nur kurz und nicht schwerwiegend war⁹³

Modegeschäft, Straße wird aufgerissen, gebaggert und mit Pressluftschlämmern gearbeitet 15%⁹⁴

Zugang und Anlieferung zu einem Ladenlokal kann nicht mehr über den Hof erfolgen, der Mieter muss einen zusätzlichen Lagerraum anmieten 20%⁹⁵

19. Vorhersehbarkeit der Beeinträchtigung

Sehr unterschiedlich wird die Frage behandelt, ob ein Mangel bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen ist, z.B. bei Baulärm oder bei Zugangsbehinderungen durch U-Bahn- oder Straßenbau. Es kommt dabei insbesondere darauf an, wieweit die Auswirkungen eines bestimmten offensichtlichen Bauzustandes für den Mieter bereits bei Vertragsabschluss vorhersehbar waren.

Das Kammergericht hat entschieden, dass der Mieter mit einer Zugangsbehinderung zu einem Ladenlokal infolge von Baumaßnahmen (U-Bahn-Bau) nicht rechnen musste⁹⁶. Der Senat hat hier anders entschieden, als bei der Beeinträchtigung des Mietobjektes durch Baulärm, mit dem man in Innenstadtlage mit altem Hausbestand immer rechnen müsse⁹⁷.

Zu diesem sehr umstrittenen Thema siehe beispielhaft oben II. 4. Bau und Straßenlärm, Abschnitt b).

Bei der Vertragsberatung befindet sich der Anwalt des Vermieters und dieser selbst in einer Zwickmühle. Eine weitgehende Aufklärung des Mieters vor Vertragsabschluss über drohende Beeinträchtigungen des Mietobjektes, schützt vor Mietminderungen und weit gehend auch vor fristlosen Kündigungen, bei dem Mieter vor Vertragsabschluss der Mangel bekannt war (§ 536b BGB). Dies gilt auch bei Vertragsverlängerungen. Ohne Zweifel behindert eine weitgehende Aufklärung des Mietinteressenten die Chancen der Vermietung des Objektes, so dass die Makler eine weitergehende Aufklärung im Allgemeinen als absolut lebensfremd ablehnen. Soweit die Aufklärung zwingend erforderlich ist, sollte man als Berater dem Druck der Makler nicht nachgeben, denn was hätte der Mieter davon, wenn ein abgeschlossener Mietvertrag alsbald fristlos aus wichtigem Grund wegen Verletzung der Aufklärungspflicht gekündigt wird.

⁹¹ LG Göttingen NJW 1986,1112

⁹² LG WuM 2001,444

⁹³ OLG Hamburg WuM 2003,146

⁹⁴ LG Berlin 67 S 277/02 GE 2003, 669

⁹⁵ LG Chemnitz ZMR 2002,350

⁹⁶ 12.11.07 GuT 2007,436

⁹⁷ KG 03.06.02 NZM 2003, 718 = GE 2003, 115

20. Ausschluss der Mietminderung durch Formularklausel

Ein Ausschluss der Mietminderung ist durch Formularklauseln grundsätzlich möglich, soweit es sich nicht um rechtskräftig festgestellte oder unstreitige Gegenforderungen handelt und dem Mieter die Möglichkeit verbleibt, seine Rechte durch gesonderte Klage geltend zu machen⁹⁸. Das Mietminderungsrecht kann für Umweltfehler, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wie beispielsweise Baulärm auf dem Nachbargrundstück, ausgeschlossen werden⁹⁹. Dies bedeutet nicht nur einen vorübergehenden sondern einen endgültigen Ausschluss der Mietminderung. Allerdings sieht das OLG Hamburg in der hier zitierten Entscheidung, die Folgen für den Mieter durch Abtretung der Vermieteransprüche aus § 906 BGB an den Mieter als kompensiert an. Dies in die Ausschlussklausel hinein zu schreiben empfiehlt sich daher.

⁹⁸ BGH 27.01.93 NJW-R. R. 1993,519 = ZMR 1993,320, s. dazu auch *Fritz*, Gewerberaummietrecht, 4.Aufl. Rn 171b

⁹⁹ OLG Hamburg 02.04.03 ZMR 2004, 432