Mangel: Darf der Ladenmieter wegen Straßenbauarbeiten mindern?

Die Auswirkungen einer Großbaustelle unmittelbar vor dem vermieteten Ladenlokal (hier: U-Bahn-Bau) bedeuten keinen Mangel, wenn der Zugang zum Laden unbehelligt, der Gehweg vor dem Laden verengt und die Aufenthaltsqualität im Laden verschlechtert ist.

LG Düsseldorf, U. v. 13.3.2012 – 9 O 193/11 n. rkr. – info m-online www.info-m.de

Der Fall: Mieterin eines Telefonladens ist ein weltweit operierender Telefonkonzern, der seinen Vertrieb durch mehrere Ladengeschäfte in Düsseldorf unterstützt. Der konkrete Mietvertrag ist auf 5 Jahre abgeschlossen. Wenige Monate nach Vertragsschluss beginnt die Stadt unmittelbar vor dem Mietobjekt mit dem seit Jahren geplanten Bau einer U-Bahn-Linie. Beeinträchtigt wird nicht der Zugang zum Laden, sondern die Breite des Gehwegs und die Aufenthaltsqualität im Laden. Wegen der baubedingten Störungen gewährt der Vermieter eine Minderung von 10 % der vereinbarten Miete von rd. 4.000 €. Drei Jahre nach Beginn des Mietvertrags sind die oberirdischen Arbeiten zwar weitgehend beendet. Trotzdem mindert die Mieterin von diesem Zeitpunkt einmal um weitere rd. 20 % und acht Mal um weitere rd. 10 %. Anschließend kündigt sie fristlos. Der Vermieter klagt auf Zahlung der Mietdifferenz und Feststellung, dass das Mietverhältnis fortbesteht.

Hintergrund Umfeldmangel: Ein Umfeldmangel bleibt regelmäßig ohne unmittelbare Auswirkung auf die Eignung eines Ladens für den Einzelhandel. Die Kunden können den Laden ja weiterhin betreten, um Waren oder Dienstleistungen einzukaufen. Der Mieter kann weiterhin seine Waren anbieten. Der BGH hat diesen Grundsatz für einen Fall festgehalten, bei dem das EKZ nicht mehr durch einen überdachten Zuweg vom Bahnhof aus erreichbar war und die Parkplätze nicht mehr in unmittelbarer Nähe zur Verfügung standen, BGH, 16.2.2000 – XII ZR 279/97. Der BGH betonte, dass er mit diesem restriktiven Mangelbegriff einer Ausuferung des Fehlerbegriffs vorbeugen will. Hindernisse „vor der Ladentür" will auch OLG Düsseldorf dem Verwendungsrisiko des Mieters zuweisen, 18.11.1997 – 24 U 261/96 – NJW-RR 98,1236 betr. Zugangshindernis zum Ladenlokal.

Baulärm, -schmutz aus der Nachbarschaft: Intensive Störungen durch Baulärm, -schmutz und -erschütterungen können den vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelfall auch unmittelbar beeinträchtigen. Die Rechtsprechung ist uneinheitlich und betrifft überwiegend die Minderung bei Wohnungen.

- Minderung, auch wenn Vermieter keinen Unterlassungsanspruch gemäß § 906 BGB gegen den Störer geltend machen kann: BayObLG, 4.2.1987 – RE-Miet 2/86 – NJW 1987, 1950; Minderung zulässig bei langanhaltendem straßenbaubedingtem Baulärm: LG Siegen, 9.11.1989 – 3 S 87/89 – WuM 90,17; 10 % Minderung angemessen bei Lärmstörung durch Neubau der ICE-Strecke: LG Wiesbaden, 17.12.1999 – 3 S 77/99 – WuM 2000, 184; Minderung bei Neubau einer Elbtunnelröhre: LG Hamburg, 5.7.2001 – 333 S 13/01 – WuM 2001, 444;
- keine Minderung wegen Baustelle auf dem Nachbargrundstück, wenn Renovierungsbedarf in der Nachbarschaft bei Anmietung erkennbar: KG Berlin, 3.6.2002 – 8 U 74/01 – NZM 2003, 718; ebenso LG Köln, 12.1.2000 – 10 S 295/99 – WuM 2001, 78 wenn lärmstörende Eisenbahnbauarbeiten bei Anmietung erkennbar; keine Minderung wegen Baulärm der Brückensanierung in der Innenstadt wg. „Risikozuweisung" AG Fürth, 17.10.2006 – 310 C 3727/06 – WuM 2007, 317.

Die Entscheidung: Nach Ansicht des Gerichts ist eine Minderung ausgeschlossen. Der Vermieter müsse für die baubedingte Einwirkungen auf die Qualität des Aufenthaltes im Laden „nicht einstehen". Da der Bau durch öffentliche Beschlussfassung veranlasst wurde, habe der Vermieter keinen Einfluss nehmen können und sei den Maßnahmen in gleicher Weise wie jeder andere „ausgesetzt". Es fehle auch eine „brauchbare Abgrenzung", welche Auswirkungen öffentlichen Handelns als Mangel zu werten sind.

Etwas anderes könnte gelten, wenn der Zugang zum Laden beeinträchtigt ist. Das sei hier aber nicht der Fall.

Die Vermieterin hafte auch nicht auf Schadenersatz wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht. Auskunfts- und Informationspflichten treffen nur denjenigen, dem die beeinträchtigenden Umstände allein bekannt sind. Bei einem öffentlichen Bauvorhaben könnten sich aber beide Vertragspartner gleichwertig informieren, „Geheimwissen" liege jedenfalls nicht vor. Außerdem habe der Vermieter davon ausgehen dürfen, dass sich die Mieterin als weltweit operierendes Großunternehmen mit den wirtschaftlichen Chancen und Risiken des Standortes befasst hat.

Kommentar: Das Urteil überzeugt im Ergebnis auch aus folgenden Gründen: Es ist nicht einzusehen, warum ein allgemeines Veränderungsrisiko nur den Vermieter treffen soll. Die seit Jahren öffentlich geplante und diskutierte Großbaustelle ist auch kein „Geheimwissen", über das der Vermieter aufklären muss. Schließlich muss sich die Mieterin vorhalten lassen, dass nach Abschluss der Bauarbeiten ja auch Vorteile für das Umfeld zu erwarten sind – auch zugunsten der Mieterin!

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Bauverlag