

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0281]

Minderung bei Baulärm?

1. Erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen wegen der Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke auf einem Nachbargrundstück stellen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gem. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung dar, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.

2. Allein die Vorstellung des Mieters über die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm führt zu keiner konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung.

3. Erforderlich ist zumindest, dass der Vermieter zustimmend reagiert.

BGH, Urteil vom 29.04.2020
Az. VIII ZR 31/18

Der Fall:

In der Zeit zwischen den Jahren 2013 und 2015 wurde auf einem Grundstück, das 40 Meter von der vermieteten Wohnung entfernt lag und das seit dem Jahre 1946 unbebaut war, ein Neubau errichtet.

Der Mieter kürzte wegen Baulärm die Miete.

Das Problem:

Seit der Bolzplatzentscheidung des BGH (IMR 2015, 310) ist umstritten, ob:

- der Mieter wegen Baulärms von einem Nachbargrundstück zur Mietminderung berechtigt ist,
- der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen

muss, sich demgemäß gegen eine Mietminderung nicht wehren kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Entscheidung des BGH hat 42 Seiten!!

Ein Recht zur Minderung bestand nicht. Der BGH verwies auf die sog. „Bolzplatzentscheidung“ aus dem Jahr 2015. Grundsätzlich geht es zunächst um die Frage, ob durch den Baulärm überhaupt ein Mangel vorliegt, der zur Minderung berechtigt.

Dem Vermieter könne nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden.

Es komme vielmehr darauf an, welche Regelung die Mietvertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung in Gestalt der erhöhten Lärmbelastung bewusst gewesen wäre.

Soweit der Mietvertrag keine besonderen Regelungen (Beschaffenheitsvereinbarungen) enthält, begründet eine nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. (IMR 2020, 274).

Praxis-Tipp:

Grundsätzlich besteht kein Mietminderungsrecht, wenn der Vermieter gegen

den Lärm selbst nichts unternehmen kann.

Wichtig ist natürlich, dass sich aus dem Mietvertrag keine anderslautenden Vereinbarungen (Beschaffenheitsvereinbarung) ergeben. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ