

Baulärm auf einem Nachbargrundstück kann eine Mietminderung rechtfertigen, wenn der Vermieter Bauherr des Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück ist – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 30.10.2019, 65 S 99/19

I.

Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, kann der Mieter berechtigt sein, die Miete zu mindern. Umstritten ist, ob ein Mangel vorliegt, wenn von einem Nachbargrundstück Baulärm ausgeht und das Wohnen in der Mietwohnung beeinträchtigt. Die Entscheidung des LG Berlin sieht eine Minderungsmöglichkeit dann als gegeben, wenn der Vermieter Bauherr und damit Verantwortlicher des Baulärms ist.

II.

Die klagende Vermieterin hat die beklagten Mieter auf Zahlung von Mietrückständen in Anspruch genommen. Die beklagten Mieter hatten wegen Baulärms der von einem Nachbargrundstück ausging die Miete gemindert. Bauherr dieses Bauvorhabens war der Vermieter. Erstinstanzlich sind die Beklagten zur Zahlung verurteilt worden. Auf die Berufung hin hat das LG Berlin die Klage abgewiesen. Da der Vermieter Bauherr des streitgegenständlichen Bauvorhabens sei habe er die Möglichkeit auf das Bauvorhaben Einfluss zu nehmen und sei daher genauso zu behandeln, als würden die Arbeiten im Mietobjekt selber stattfinden.

III.

1.

Der Vermieter hat während des gesamten Mietverhältnisses eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, die zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Vertragsgegenstand bei einer Mietwohnung ist regelmäßig das Wohnen in dem Mietobjekt. Wird das Wohnen etwa durch Lärm, Staub Belästigungen oder sonstige Umstände beeinträchtigt, kann ein Grund bestehen, die Miete zu verringern (sog. Minderung).

2.

a)

Geht die Beeinträchtigung nicht von Bauarbeiten in dem Mietobjekt selber aus, sondern von einer Baustelle in der näheren Umgebung des Mietobjektes, ist umstritten, ob ein Mangel vorliegt. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (der sog. Bolzplatzentscheidung) soll ein Mangel ausscheiden, wenn der Vermieter seinerseits als Grundstückseigentümer die (Lärm)belästigung weder abwehren, noch von dem Verantwortlichen eine Entschädigung verlangen kann, sondern vielmehr die Beeinträchtigung als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Allerdings muss der Vermieter nach Auffassung des Bundesgerichtshofs darlegen und beweisen, dass er die Beeinträchtigung nicht abwehren und auch keine Entschädigung dafür erhalten kann (siehe BGH, Entscheidung 25.04.2015, VIII ZR 197/14).

b)

In der Rechtsprechung der erstinstanzlichen Gerichte und auch der Berufungsgerichte ist es trotz dieser Entscheidung umstritten, ob bei Vorliegen dieser Voraussetzungen ein Mangel ausscheiden soll. Die Entscheidung des LG Berlin sieht nunmehr einen Mangel jedenfalls als gegeben, wenn der Vermieter auch gleichzeitig Bauherr der lärmverursachenden Baustelle ist. Die Argumentation des LG Berlin ist nicht von der Hand zu weisen; ist der Vermieter gleichzeitig auch Bauherr der Arbeiten hat er es in der Hand diese so zu steuern, dass keine Minderung eintritt. Es spricht daher einiges dafür, dass auch andere Gerichte diese Argumentation übernehmen.

3.

Die Entscheidung des LG Berlin verdeutlicht auch noch einmal, wie schwierig die Festlegung des richtigen Minderungsbetrages ist. Das LG Berlin betont in der Entscheidung, dass die Minderungsquote von Art und Intensität der durchgeführten Arbeiten abhängen. Gegebenenfalls müsse die Minderungsquote unterschiedlich hoch ausfallen, wenn die Beeinträchtigungen zeitlich unterschiedlich ausfielen.

Dies unterstreicht, dass genau darauf geachtet werden muss, wie hoch die Beeinträchtigung tatsächlich ausfällt. Für den Mieter ist eine zu hoch angesetzte Minderung nicht nur gefährlich, weil er dann Miete nachzahlen und die Prozesskosten tragen muss. Entsteht wegen einer zu hoch angesetzten Minderung ein kündigungsrelevanter Rückstand ist es nicht selten, dass Vermieter ohne zu zögern mit einer fristlosen Kündigung reagieren. Daher kann eine zu hohe Minderung auch in einem Verlust der Wohnung enden.

IV.

Auch nach der Entscheidung des LG Berlin bleibt umstritten, ob bei einer Lärmbelästigung die ihren Ursprung in der näheren Umgebung des Mietobjektes hat ein Mangel gegeben ist. Jedenfalls wenn der Vermieter auch gleichzeitig Bauherr der beeinträchtigenden Baustelle ist, spricht einiges dafür, dass ein Mangel vorliegt. Vermieter die sich auf die sog. Bolzplatzentscheidung des BGH berufen wollen müssen in jedem Fall den Beweis dafür führen, dass sie die Lärmbelästigung nicht abwehren und auch keine Entschädigung dafür erhalten konnten. Um in dieser Situation keine Fehler zu machen, die später Rechtsnachteile nach sich ziehen, ist es sowohl für Vermieter, wie auch Mieter empfehlenswert anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.