

Haftet ein Mieter für die Lage des Mietobjekts? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin vom 07.06.2017, 18 S 211/16

I.

Lärm insbesondere durch Großbaustellen sind ein oftmals anzutreffender Grund für Mietminderungen. Der BGH hatte mit der sogenannten „Bolzplatz-Entscheidung“ eine Richtlinie vorgegeben: Mieter sollen nicht mindern können, wenn auch ein Vermieter die Lärmbelästigung rechtlich nicht abwehren könnte und auch keine Entschädigung dafür erhalte, dass er den Lärm erdulden muss (vgl. BGH, Urteil vom 29.04.2015, VIII ZR 197/14). Dies könnte durch die besprochene Entscheidung in Frage gestellt sein.

II.

Der Kläger zog 2010 von Mainz nach Berlin. Er wusste nicht, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der von der Beklagten angemieteten Wohnung ein umfangreiches Bauprojekt geplant wurde. Die Beklagte wusste dies dagegen. Seit Ende 2014 wird über mehrere Grundstücke hinweg ein Gebäudekomplex errichtet, der 217 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und 164 Tiefgaragenplätze umfassen soll.

Der Kläger begehrt eine Mietminderung wegen dieser Bauarbeiten im Zeitraum 01.09.2015 bis Abschluss der Außenarbeiten von 30%. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht sprach ihm 15% zu. Mit der Berufung begehrt die Beklagte die vollständige Klageabweisung. Der Kläger müsse die Störungen als ortsüblich hinnehmen. Das Landgericht stellt darauf ab, Minderungsrechte eines Mieters seien nicht ausgeschlossen, wenn der Vermieter gegen den eigentlichen Verursacher der Lärmbelästigung keine rechtliche Handhabe im Sinne des § 906 BGB besitze. § 906 BGB regle die Rechte des Eigentümers und damit gänzlich andere Rechtsbeziehungen als das Mietrecht. Dies sei in vorangegangenen Entscheidung des BGH auch immer so gesehen worden. Daher sei die sogenannte „Bolzplatz-Entscheidung“ des BGH nicht anzuwenden. Allerdings stellte das Landgericht auch darauf ab, dass die Voraussetzungen des Paragraphen § 906 BGB nicht vorlägen: es stehe fest, dass störende Emissionen entstünden. Daher sei es Sache des Vermieters darzulegen, dass diese hinzunehmen seien. Dies habe die Beklagte nicht dargelegt.

III.

Ob somit die sog. „Bolzplatz-Entscheidung“ des BGH infrage gestellt ist, bleibt abzuwarten. Da auch das Landgericht zur Absicherung seines Urteils darauf abstellt, dass selbst bei einer Anwendung des § 906 BGB der Vermieter die Minderung hinzunehmen habe, bleibt in der Praxis weiterhin wichtig: Der Vermieter muss zeigen, dass die Voraussetzungen des § 906 BGB vorliegen, d.h. dass er seinerseits die Lärmbelästigung nicht abwehren kann bzw. auch keine Entschädigung durch den Verursacher der Lärmbelästigung erhalten kann.

Vermieter müssen aber auch damit rechnen, dass andere Gerichte diese Argumentationslinie des Landgerichts Berlin aufgreifen. Welche Folgen sich daraus ergeben, bleibt abzuwarten.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.