

Keine Mietminderung wegen lauter und schmutziger Baustelle

Mietrecht. Lärm und Schmutz, die von einer benachbarten Baustelle ausgehen, sind in der Regel kein Mangel, der zur Mietminderung berechtigt.

*BGH, Urteil vom 29. April 2020,
Az. VIII ZR 31/18*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte*



Bild: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Ein Mieter minderte wegen einer Baustelle auf dem Nachbargrundstück und dem dadurch verursachten Lärm sowie den Staub- und Schmutzbelastungen die Miete um 10%. Daraufhin verklagte der Vermieter ihn auf Zahlung der restlichen

Miete. Das Amtsgericht gab der Klage des Vermieters statt. In der Berufungsinstanz wies das Landgericht die Klage indes ab, sodass der Vermieter Revision einlegte. Die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung des zweitinstanzlichen Urteils.

DIE FOLGEN

Nach Auffassung des BGH sind Geräusch- und Schmutzimmissionen, die von einer benachbarten Baustelle ausgehen, nicht automatisch ein Mietmangel, der zur Mietminderung berechtigt. Damit der Mieter die Miete mindern kann, müssen die Mietvertragsparteien in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausdrücklich festgehalten haben, dass die Wohnung vor Baustellenlärm geschützt wird. Weiterhin ist eine Mietminderung ausgeschlossen, wenn der Vermieter selbst die Immissionen hinnehmen muss, ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglich-

keit nach § 906 BGB zu haben. Ob Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen eine Mietminderung rechtfertigen, ist im Übrigen aufgrund der Objektbezogenheit stets anhand des konkreten Einzelfalls zu beantworten. Der einzelne Mieter muss darlegen, dass die Immissionen die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen. Er trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass es sich um wesentliche Einflüsse im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

WAS IST ZU TUN?

In diesem Grundsatzurteil zur Baulückenschließung und deren Einflüsse auf benachbarte Mietverhältnisse kommt der BGH zum Ergebnis, dass Vermieter nicht einseitig das Risiko von lärmintensiven Nutzungsänderungen auf Nachbargrundstücken tragen müssen. Vielmehr wird ein Ausgleich zwischen den Rechten der Mieter und der Vermieter hergestellt. In Zukunft werden Mietminderungen nur noch in besonderen Fällen berechtigt sein. Dies ist zu begrüßen, da Baulückenschließungen aufgrund des Bauplatzmanagements vermehrt vorgenommen werden. Die

daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht einseitig auf die Vermieter abzuwälzen. Auch für die Bauherren hat die Entscheidung des BGH Grundsatzbedeutung: Insbesondere solange sie nachweisen können, dass Vorschriften zum Baulärm eingehalten werden, können sie einem Verlangen nach einer Übernahme von Mietminderungen – insbesondere im Rahmen des Abschlusses von Nachbarschaftsvereinbarungen – das Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs entgegenhalten. (redigiert von Anja Hall)