WEGNEWS
OKTOBER 2015

HEMRICH

›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck

Mietminderung wegen Baulärm?

1. An die Vorhersehbarkeit einer künftigen Bebauung und den damit einhergehenden Belästigungen durch Lärm und Staub sind hohe Anforderungen zu stellen.

2. Wird nicht etwa eine als solche erkennbare Baulücke geschlossen, sondern es wird die Bebauung eines bis dahin anderweitig genutzten Hinterhofs vorgenommen, so ist die Vorhersehbarkeit zu verneinen.

LG Hamburg, Urt. vom 25.11.2014 – 334 S 20/14

Das Problem:

Grundsätzlich kann der Mieter während der Mietzeit keine Mietminderung vornehmen, wenn ihm der Mangel bei Vertragsabschluss bekannt war. Verschiedene Gerichte haben sich bereits in diversen Entscheidungen mit der Mietminderung wegen Baulärms beschäftigt und sich auch zu der Frage geäußert, welche Anforderungen an die Vorhersehbarkeit einer künftigen Bebauung zu stellen sind. Entscheidend ist die Frage, ob der Mieter mit Veränderungen der Verhältnisse im Umfeld der Wohnung oder des Gebäudes rechnen muss. Im Grundsatz ist eine Mietminderung wegen Baulärms bzw. Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten nicht gerechtfertigt, wenn schon bei Abschluss des Mietvertrags erkennbar ist, dass mit Bautätigkeiten in der räumlichen Umgebung des Mietobjektes zu rechnen ist.

Der Fall:

Ein Mieter mindert Miete, weil auf einem Hinterhof neben dem Mietobjekt aufwändige Gründungsarbeiten sowie der Neubau von drei dreigeschossigen Stadthäusern inkl. Tiefgarage und Zufahrt durchgeführt werden. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses waren die benachbarten Grundstücke bebaut und der in Rede stehende Hinterhof zweckentsprechend genutzt. Auf dem Hinterhof standen bereits Gebäude, welche im Rahmen der aufwendigen Baumaßnahme abgerissen wurden.
Der Vermieter wollte die Mietminderung nicht hinnehmen und vertrat die Auffassung, dass die erfolgte Bebauung für den Mieter bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen sei.

Die Entscheidung des LG:

Im vorliegenden Fall vertrat das LG Hamburg die Auffassung, dass die hier durchgeführte Bebauung des Hinterhofs und die damit verbundenen Belästigungen durch Lärm und Staub bei Unterzeichnung des Mietvertrages nicht vorhersehbar waren, so dass die Mietkürzung gerechtfertigt sei. Der über einen längeren Zeitraum aufwendige Neubau von mehreren Stadthäusern geht weit über das schließen einer erkennbaren Baulücke hinaus und muss vom Mieter nicht hingenommen werden.

Praxis-Tipp:

Grundsätzlich sind Vereinbarungen zum Minderungsausschluss (§ 536 Abs. 4 BGB) unwirksam. Aus Sicht des Verfassers bietet es sich allerdings an, wenn dem Vermieter bereits konkrete Baumaßnahmen in der Nachbarschaft bekannt sind, den Mieter vor Vertragsabschluss entsprechend in Kenntnis zu setzen und umfangreich und schriftlich zu informieren. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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