

# Baulärm vom Nachbargrundstück: kein Minderungsrecht für Wohnungsmieter!

Der Vermieter einer Wohnung haftet grundsätzlich nicht dafür, dass die „Umweltbedingungen“ der Mietsache unverändert bleiben. Kommt es im Laufe des Mietverhältnisses zu Baulärm von einem Nachbargrundstück, gibt das dem Mieter kein Minderungsrecht, wenn der Vermieter den Lärm ebenfalls ohne Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss.

Das hat der BGH mit Urteil vom 29.04.2020 (VIII ZR 31/18) entschieden.

In dem zugrundeliegenden Fall hatte ein Wohnungsmieter die Miete wegen Lärms von einer Baustelle auf dem benachbarten Grundstück um 10 % gemindert. Der Vermieter war der Ansicht, dem Mieter stehe kein Minderungsrecht zu. Denn die Parteien hätten nicht vereinbart, dass die Wohnung frei von Baulärm aus der Nachbarschaft sein müsse.

 Der BGH gab dem Vermieter recht. Der Baulärm stelle keinen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB da, welcher zur Minderung der Miete führe. Lägen keine besonderen Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache vor, sei der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen. Danach begründeten Lärmimmissionen von Nachbargrundstücken grundsätzlich keinen Mangel, wenn diese Beeinträchtigungen auch durch den Vermieter als Eigentümer ohne eigenen Abwehr- oder Entschädigungsanspruch hinzunehmen seien (§ 906 BGB). Das sei hier der Fall.

Das Urteil des BGH löst ein Dilemma auf, in dem sich Vermieter bei Baustellenlärm aus der Nachbarschaft bislang häufig befanden. Denn die Rechtsprechung nahm früher regelmäßig an, der Mieter könne ohne weiteres eine Mietminderung verlangen, auch wenn der Mietvertrag keine entsprechende Vereinbarung enthielt. Der Vermieter und Grundstückseigentümer hingegen konnte in der Regel nicht gegen den Lärmverursacher vorgehen oder ihn für seine Mietverluste in Regress nehmen. Denn das ist gem. § 906 Abs. 2 BGB nur in seltenen Ausnahmefällen möglich.

Als weitere Folge dürfte die Entscheidung Neubauprojekte in verdichteten Lagen erleichtern. Denn in vielen Nachbarvereinbarungen über solche Vorhaben mussten Bauherren bisher versprechen, Mietausfälle infolge Baulärms auszugleichen. Wenn die Mieter den Baulärm ohne Minderungsrechte hinnehmen müssen, bedarf es solcher teuren Zugeständnisse nicht mehr.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

 recht planbar