

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Aktuelle Urteile für Vermieter und Mieter

Mietminderung wegen Baulärm in der Nachbarschaft?

In Gebieten, in denen neu gebaut oder nachverdichtet wird, werden Vermieter immer häufiger mit Mietminderungen durch Mieter wegen des Baulärms konfrontiert. Zwar könnten die Mietvertragsparteien in einer sog. Beschaffenheitsvereinbarung die Duldung von näher zu definierendem Lärm, z.B. Baulärm vereinbaren und damit eine Mietminderung aus diesem Grund ausschließen. In der Praxis geschieht dies allerdings eher selten. Fehlt eine solche Vereinbarung gilt nach der neuen Rechtsprechung Folgendes: Baulärm, auch wenn er sich im üblichen Rahmen hält, muss vom Mieter - im Gegensatz zu Verkehrslärm - grundsätzlich nicht geduldet werden. Die Rechtsprechung zu Verkehrslärm (BGH, Urteil v. 19.12.2012, VIII ZR 152/12, ZMR 2013, S. 269), wonach auch erhöhter Verkehrslärm nicht zu einer Mietminderung berechtigt, ist auf Baulärm nicht übertragbar, da in Großstadtlagen nicht generell mit Baulärm zu rechnen ist - im Gegensatz zu Straßenlärm, der dort regelmäßig auftritt (LG München I, Urteil v. 15.11.2018, 31 S 2182/18, ZMR 2019, S. 200; LG Hamburg, Urteil v. 21.12.2018, 316 S 71/18, ZMR 2019, S. 280).

Ein Ausschluss des Minderungsrecht des Mieters (nach § 536 b BGB) kommt erst dann in Betracht, wenn er aufgrund konkreter Umstände (z.B. Baulücken in der näheren Umgebung) mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft rechnen musste. Bestehen zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses in einer Großstadtlage keine erkennbaren Baulücken in der Nachbarschaft, kann auch nicht eine schlüssige Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend unterstellt werden, dass mit Baumaßnahmen zu rechnen ist. Eine Nachforschungspflicht des Mieters, die Hinterhöfe der Umgebung nach eventuellen Baulücken oder abrisreifen Gebäuden abzusuchen, besteht nicht (AG Nürnberg, Urteil

v. 12.12.2018, 28 C 6191/18, WuM 2019, S. 433). Die abstrakte Möglichkeit von Baumaßnahmen, die nahezu immer und überall besteht, reicht für den Ausschluss einer Mietminderung somit nicht aus (AG München, Urteil v. 01.02.2018, 472 C 18927/16, ZMR 2019, S. 289). Allerdings rechtfertigen nur vorübergehende Belastungen durch Baulärm, die (lediglich) dazu führen, dass die Fenster tagsüber geschlossen gehalten werden müssen, nicht die Annahme eines zur Mietminderung führenden Mangels der Mietsache. Eine vorübergehende erhöhte Lärmbelastung stellt unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, weil dem Vermieter mit Vertragsschluss nicht die Haftung für jedes allgemeine (Lebens-) Risiko auferlegt wird (LG Berlin, Urteil v. 23.01.2019, 65 S 170/18, GE 2019, S. 391).

Ferner muss der Mieter den Baulärm entschädigungsfrei dulden, wenn auch der Vermieter den Baulärm ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hätte hinnehmen müssen. Dabei trägt der Mieter die Beweislast für die tatsächliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch den Lärm. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er selbst die Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit (nach § 906 BGB) als unwesentlich und ortsüblich hinnehmen muss (LG München I, Urteil v. 15.11.2018, 31 S 2182/18, ZMR 2019, S. 200; BGH, Urteil v. 29.04.2015, VIII ZR 197/14, ZMR 2015, S. 697 – sog. Bolzplatzentscheidung). Muss der Vermieter die Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück nur gegen Entschädigung dulden, ist die Höhe des Ausgleichsanspruchs des Vermieters gegen den Bauherrn (gem. § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) Maßstab für eine adäquate Minderung der vereinbarten Miete (AG München, Urteil v. 01.02.2018, 472 C 18927/16, ZMR 2019, S. 289).



Falsche Angaben - Leistungsverweigerung der Versicherung darf nicht zu Lasten des Mieters gehen

Zahlt der Mieter mit den Betriebskosten auch die anteilige Prämie für eine Versicherung (z.B. Gebäudefeuerversicherung), muss er nach ständiger Rechtsprechung bei einem Schaden (z.B. Brandschaden), den er durch lediglich einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, so gestellt werden als hätte er die Versicherung selbst abgeschlossen. Dies bedeutet, dass der Vermieter vom Mieter keinen Schadensersatz verlangen kann, sondern sich zunächst an seine Versicherung wenden muss. Diese hat ihrem Vertragspartner – dem Eigentümer und Vermieter – den Schaden gem. den Versicherungsbedingungen zu ersetzen; kann aber beim Mieter trotzdem keinen Regress nehmen, wenn nur leichte (einfache) Fahrlässigkeit vorgelegen hat. Dieser Regressverzicht des Versicherers entfällt nur dann, wenn der Schaden vom Mieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde.

Ist der Schaden vom Mieter durch lediglich einfache Fahrlässigkeit verursacht worden, besteht aber tatsächlich keine Versicherung mehr (z.B. nach Kündigung des Versicherungsvertrages), hat der Vermieter trotzdem keinen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter, wenn dem Mieter dies nicht bekannt sein konnte, weil er über die Betriebskosten immer noch die anteilige Versicherungsprämie gezahlt hat (LG Berlin, Urteil v. 09.11.2010, 65 S 111/10, NZM 2012, S. 82). Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des AG München, wenn die Versicherung aufgrund falscher Angaben des Vermieters (hier: über die Eigentumsverhältnisse an der Einbauküche) die Leistung verweigert bzw. Zahlungen zurückfordert. Die falschen Angaben dürfen nicht zu Lasten des Mieters gehen. Daher hat der Vermieter gegen den Mieter keinen Anspruch auf Schadensersatz (AG München, Urteil v. 17.05.2018, 412 C 24937/17).

Feuchtigkeit - Auch Kosten von Privatgutachten können erstattungsfähig sein

Bei einem Streit z.B. über die Ursachen von Baumängeln (z.B. Feuchtigkeitsschäden) wird von den Parteien häufig ein Sachverständiger hinzugezogen und dieser mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Kommt es dann trotzdem zu einem Gerichtsverfahren, sind die Kosten eines solchen Privatgutachtens grundsätzlich keine notwendigen und erstattungsfähigen Kosten des Rechtsstreits. Dagegen gehören die Kosten eines gerichtlichen (selbstständigen) Beweisverfahrens, in dem das Gericht den Sachverständigen auswählt (§§ 492, 404 ZPO) grundsätzlich zu den Kosten des Rechtsstreits, so dass die unterliegende Partei die Kosten zu tragen und der obsiegenden Partei die entstehenden Kosten zu erstatten hat (§ 91 ZPO). Eine Ausnahme besteht nach einem neuen Beschluss des LG Düsseldorf, wenn das Privatgutachten aus der Sicht ex ante prozessbezogen und notwendig war. Prozessbezogenheit bedeutet, dass das Gutachten gerade mit Rücksicht auf den konkreten Prozess in Auftrag gegeben wurde; ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang muss grundsätzlich gegeben sein. Notwendig ist die Einschaltung des Gutachters, wenn die Partei auf die Hinzuziehung eines Sachverständigen angewiesen ist, um ihrer Darlegungs- und Beweislast zu genügen oder um Beweisen des Gegners entgegenzutreten zu können (hier: Durchfeuchtung der Balkondecke durch aufgetragenen Holzbohlenbelag mit Unterkonstruktion; LG Düsseldorf, Beschluss v. 09.04.2019, 19 T 18/19, ZMR 2019, S. 592).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Urteile unter www.immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de