

Mietminderung nicht bei Baulärm vom Nachbargrundstück

Ein Mieter darf nicht wegen Baulärm mindern, wenn der Vermieter ihm nicht ausdrücklich zugesichert habe, dass es Baulärm nicht geben wird, entschied kürzlich der Bundesgerichtshof. Nur wenn dies der Fall sei, und auch wenn der Vermieter sich selbst gegen den Baulärm wehren könnte, kann dies anders und der Mieter zur Minderung berechtigt sein (BGH, Urteil v. 24.11.21, Az. VIII ZR 258/19).

Massive Neubebauung des gegenüberliegenden Grundstücks sechs Jahre nach Mietbeginn

In dem Urteilsfall bewohnten die Mieter seit 2011 eine Wohnung in einem Berliner Mehrfamilienhaus. Bei Mietbeginn gab es auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Kleingartenkolonie. 2017 wurde diese entfernt und ein Bauträger errichtet dort vier Neubauten mit einer Gesamtwohnfläche von 17.038 m². Der durch die Baustelle auf ihre Wohnung einwirkende Baulärm sowie die mit den Arbeiten verbundenen Staubimmissionen veranlassten die Bewohner, die Miete um 30% zu mindern.

Damit waren die Vermieter nicht einverstanden und bekamen nun in letzter Instanz vom BGH recht. Die obersten Zivilrichter konnten keinen Mietmangel feststellen, der die Mieter zur Minderung berechtigt hätte.

Insbesondere darf nicht davon ausgegangen werden, so der BGH, dass der Vermieter mit Abschluss des Mietvertrages stillschweigend zugesichert habe, dass die Mietwohnung frei Baulärm sei. Dies schon deshalb, weil ihm seinerzeit selbst nicht bekannt war, dass die Kleingartenkolonie zu Gunsten von Neubauten weichen werden. Dies aber sei Voraussetzung dafür, dass ein Mietmangel vorliege. Insofern komme eine Mietminderung des Mieters nur noch dann in Betracht habe, wenn der Vermieter als Gebäudeeigentümer selbst immissionsrechtliche Abwehransprüche gegen seinen bauenden Grundstücksnachbarn habe – das aber war vorliegend auch nicht der Fall.