

✉ Aachener Str. 1053-1055
50858 Köln
☎ 0221-1792910
✉ luetzenkirchen@ld-ra.de



Die Haftung des Vermieters für Baulärm des Nachbarn

Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der TH Köln

Köln

Mangel der Mietsache

- Ein zur Minderung berechtigender Mangel setzt eine für den Mieter negative Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit voraus.

Die Sollbeschaffenheit ergibt sich aus

- ausdrücklichen oder
- stillschweigenden

Vereinbarungen der Parteien.

Fehlen solche Abrede muss eine Auslegung des Mietvertrages durchgeführt werden.

Umweltfehler

- **In der Fallgruppe der Umweltfehler werden regelmäßig die Störungen zusammengefasst, die von außen auf die Mietsache einwirken, also bestimmte äußere Einflüsse oder veränderte Umstände im Umkreis des Mietobjektes.**

Umweltfehler

- **Beispiele**
- **Lärm von außen auf die Mietsache**
- **Zugangsbehinderungen zum Mietobjekt**
- **Veränderung des Lichteinfalls durch neue Bauten**
- **Zuführung von Giftstoffen von außen**
- **Drogenszene/Straßenstrich**

Gewährleistung

- **Auf dem benachbarten Schulgelände wurde nachträglich ein Bolzplatz errichtet. M fühlt sich durch den Lärm, der auch nach 18 Uhr von dort auftritt, gestört und mindert. V verweist auf § 906 BGB und verweist auf die Privilegierung von Kinderlärm nach § 22 Abs. 1a BImSchG.**
- **Hat eine Zahlungsklage des V wegen der geminderten Beträge Aussicht auf Erfolg?**

Gewährleistung

- **Umweltmängel**
 - mangels Vereinbarung ist die Sollbeschaffenheit durch ergänzende Vertragsauslegung zu ermitteln
 - Verteilung der Risikosphären durch Orientierung an § 906 BGB
 - hätte der Vermieter Abwehr- oder Entschädigungsansprüche

Gewährleistung

- **nach § 906 BGB sind zu dulden:**
 - unwesentliche Einwirkungen (Abs. 1 S. 1)
 - wesentliche Einwirkungen, die ortsüblich sind und mit wirtschaftlich zumutbaren Maßnahmen nicht zu verhindern sind (Abs. 2 S. 1)
- **Entschädigung (Abs. 2 S. 2)**
 - Abs. 2 S. 1 + Beeinträchtigung der ortsüblichen Benutzung des Grundstücks oder dessen Ertrags über das zumutbare Maß

Gewährleistung

- **M mindert wegen einer Großbaustelle, die gegenüber seiner Wohnung liegt. Nachdem V vorträgt, er habe keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche gegen den Nachbarn, bestreitet M, dass die Immissionen unwesentlich und ortsüblich sind.**
- **Wird die Zahlungsklage des V abgewiesen, weil er keinen Beweis für die Wesentlichkeit und die Ortsüblichkeit angeboten hat?**

Gewährleistung

- **Auf dem benachbarten Grundstück errichtet N ein Haus, nachdem er das bestehende Gebäude abgerissen hat. Der Bau wird unter Anwendung konventioneller Werkzeuge und Methoden errichtet. M mindert seit dem Abriss 20% der Miete.**
- **Hat eine Zahlungsklage des V wegen der geminderten Beträge Aussicht auf Erfolg?**

Gewährleistung

- **M wohnt in einer Wohnung, die sich an einer Straße befindet, die lückenlos bebaut ist. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich in der Regel Gewerbebetriebe. Im Nachbarhaus wird eine Shisha-Bar eingerichtet. Dadurch kommt es zu neuen Lärmbelästigungen.**
- **Kann M mindern?**

Gewährleistung

- **Nach dem Einzug des M wird im Hinterhof des Grundstücks ein Hotel eingerichtet. Insbesondere durch nächtliche Partys wird der Mieter regelmäßig in seiner Nachtruhe gestört.**
- **Kann er mindern?**

Gewährleistung

- **Am Ende des Grundstücks auf dem das Miethaus liegt, wurde in 50 m Entfernung eine Autobahn gebaut. Das war bei Abschluss der Mietverträge nicht vorhersehbar. Im Verfahren zur Planfeststellung, das dem Bau der Autobahn zugrundeliegt und bestandskräftig abgeschlossen ist, konnte V Entschädigungsansprüche anmelden. Alle Mieter mindern im Hinblick auf die Lärmbelästigung, die die zulässigen Werte der TA-Lärm überschreiten.**
- **Hat eine Zahlungsklage des V wegen der geminderten Beträge Aussicht auf Erfolg?**

Gewährleistung

- **V hat das Haus eingerüstet um die Fassade instand zu setzen. Er bringt eine Wärmedämmfassade auf, wozu im üblichen Umfang eine Unterkonstruktion an die Fassade gedübelt wird. Wegen der Einwirkungen mindert M um 20%.**
- **Hat eine Zahlungsklage des V wegen der geminderten Beträge Aussicht auf Erfolg?**

Gewährleistung

- **M mindert die Miete, weil er nach 22:00 Uhr durch an- und abfahrende Pkw gestört wird. Die Fahrer sind i.d.R. Besucher einer kürzlich neu eröffneten Gaststätte, die sich im gleichen Haus befindet, und die auf dem Hof vorhandenen Parkplätze benutzen können, weil das Hoftor nicht – wie früher - verschlossen wird.**
- **Mindert M zu recht?**

Gewährleistung

- **Der Mietvertrag über Gewerberäume enthält folgende Klausel:**
- ***„Eine Minderung der Mietzahlungen und Aufrechnung mit Gegenforderungen ist nur möglich bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen.“***
- **Ist die Klausel wirksam?**