



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETMINDERUNG WEGEN BAULÄRMS

12.07.2011 Fachinformation

Ein Eigentümer, dessen Mieter wegen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück die Miete gemindert haben, kann einen Ausgleichsanspruch gegen den Nachbarn geltend machen, soweit die Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist. So das LG Berlin mit Urteil vom 31. März 2011 (51 S 245/10), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2011/695 f. Im zu entscheidenden Fall begannen die Bauarbeiten in der Nachbarschaft im Frühjahr 2008 und dauerten etwa zwei Jahre an. Die Mieter minderten die Miete wegen anhaltender Lärmbeeinträchtigungen. In diversen rechtskräftigen Urteilen wurde festgestellt, dass die Minderung von 15 bis 20 Prozent gerechtfertigt war. Daraufhin verlangte die Eigentümerin Erstattung ihrer baubedingten Ertragseinbußen, soweit die durchschnittliche Nettorendite von 5 Prozent überschritten wurde. Sie ist der Auffassung, sie habe zwar die genehmigten Baumaßnahmen zu dulden, jedoch stehe ihr gemäß § 906 Abs. 2 BGB ein angemessener Ausgleich in Geld gegen den Nachbarn zu. Das LG Berlin hat entschieden, dass nach § 906 Abs. 2 der Ausgleichsanspruch nur ausgeschlossen sei, wenn die Nutzung des Nachbargrundstücks ortsüblich sei und die Beeinträchtigung nicht das zumutbare Maß übersteige. Hier sei von unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen, da die Mieter zu Recht die Miete um 15 bis 20 Prozent gemindert hätten. Durch die Minderung könne das Mietgrundstück nicht mehr ertragsreich betrieben werden. Mit dem LG Hamburg sei davon auszugehen, dass das zumutbare Maß der Ertragsverluste bei einer Mietminderung in Höhe der durchschnittlichen Nettorendite überschritten sei. Dies sei, wie die Klägerin unwidersprochen vorgetragen habe, in Berlin mit 5 Prozent anzunehmen. Die Klage war somit i. H. v. 2.263,07 Euro begründet. Bei Bedarf können die Urteilsgründe im Bereich Recht angefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/mietminderung-wegen-baulaerms>