



MINDERUNG BEI LÄRMBELÄSTIGUNG DURCH BAUARBEITEN

24.04.2012 Fachinformation

Das Landgericht Berlin 63. Zivilkammer hat durch Urteil vom 10. Februar 2012, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2012, S. 489 entschieden, dass ein Wohnraummieter die Miete wegen Lärmbelästigung durch die Bauarbeiten am S-Bahnhof Ostkreuz nicht mindern kann, weil er mit derartigen Belästigungen rechnen musste. Das gilt jedenfalls, wenn der Vermieter im Vertragsabschluss im Jahr 2005 ausdrücklich auf die zu erwartenden Bauarbeiten hingewiesen hat, selbst wenn die Arbeit nicht nur an Werktagen, sondern auch nachts und an Sonntagen durchgeführt werden. Der Mieter berief sich wegen aufgelaufener Zahlungsrückstände auf Minderung aufgrund Lärmbelästigung durch Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe seiner Mietwohnung, am S-Bahnhof Ostkreuz. Das Amtsgericht gab der Klage des Vermieters auf Zahlung des rückständigen Mietzinses wegen aus seiner Sicht berechtigter Minderung nur teilweise statt. Hiergegen war der Vermieter in Berufung gegangen. Das Landgericht Berlin kommt zu einem anderen Ergebnis und spricht dem Vermieter den vollen Klagebetrag zu. Eine Minderung kommt nach Auffassung des Landgerichtes Berlin hier nicht in Betracht. Das Amtsgericht hatte den schriftlichen Hinweis des Vermieters im Mietvertrag, der auf die zu erwartenden Lärmbelästigungen aufgrund der Arbeiten am S-Bahnhof Ostkreuz hingewiesen hatte, nicht für maßgeblich gehalten, um damit Minderungsansprüche ausschließen zu können. Dies sieht das Landgericht Berlin anders. Es hält die Minderungsansprüche nach § 536 b BGB für ausgeschlossen, weil die Mieterin aufgrund des schriftlichen Hinweises des Vermieters mit den Beeinträchtigungen rechnen musste. Das Amtsgericht hatte noch darauf verwiesen, dass dies allenfalls für Arbeiten an Werktagen gelten könne, nicht aber für Arbeiten, die nachts und an Sonntagen ausgeführt werden. In dem genannten Passus des Vermieters im Mietvertrag waren aber auch die Sanierungsarbeiten von nah angrenzenden Häusern, so die Bauarbeiten zur Sanierung der Bahnanlagen und Verkehrswege ausdrücklich genannt. Dass der S-Bahnhof Ostkreuz im Berliner Nahverkehr ein Verkehrsknotenpunkt darstellt, ist schon aufgrund des Umfangs der dortigen Bahnanlagen ersichtlich und ergibt sich nicht zuletzt auch aus dem Liniennetz. Das ist für jedermann ohne weiteres erkennbar, so das Landgericht Berlin. Dass bei einer derartigen Bedeutung für den Bahnverkehr Umbauarbeiten nur tagsüber an Werktagen stattfinden, kann nicht erwartet werden. Es ist daher auch für einen Laien nachzuvollziehen, dass die Arbeiten möglichst zügig und zu Zeiten erfolgen, in denen eher weniger Verkehr auf den von den Bauarbeiten betroffenen Verkehrswegen herrscht. Es drängt sich daher geradezu auf, dass Arbeiten mit entsprechenden Ausnahmegenehmigungen eben auch an Sonntagen und auch nachts erfolgen. Es wäre vielmehr ungewöhnlich gewesen, wenn unter den genannten Umständen derartige Arbeiten nicht stattgefunden hätten. Das Landgericht macht weiter Ausführungen, die auch für Verträge gelten, bei denen ein ausdrücklicher Hinweis nicht enthalten ist. Es führt aus, dass nach dem Fall der Mauer die Sanierung der S-Bahn und insbesondere die Erneuerung der Ringbahn Berlins im Berliner Tagesgespräch war. Das ist gerichtsbekannt. Zunächst war der Bahnhof Ostkreuz von der Grundinstandsetzung noch ausgenommen, dies ließ sich an dem Zustand des Bahnhofs ohne weiteres selbst erkennen. Daher waren spätere Arbeiten zu erwarten, auch wenn diese im Einzelnen nicht von der Vermieterin mitgeteilt worden sind. Dazu war sie letztlich auch nicht in der Lage, da sie nicht Bauherrin der Maßnahmen ist. Entscheidend ist, dass der Mieter bei Anmietung der Wohnung weiß, dass und – in groben Zügen – auch welche Art von Gebrauchsbeeinträchtigung auf ihn zu kommen. Beim Eintritt dieser Nachteile erweist sich dann die angemietete Wohnung nicht als mangelhaft. Ein Minderungsrecht des Mieters besteht dann nicht.

