



MINDERUNG WEGEN BAUMASSNAHMEN ERFORDERT EINE TAGEWEISE BESCHREIBUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN

21.04.2008 Fachinformation

Das AG Mitte hat klargestellt, dass es für die Geltendmachung von Minderungsansprüchen wegen umfangreicher Baumaßnahmen erforderlich sei, eine tageweise genaue Beschreibung der Beeinträchtigung nach Art, Umfang und Intensität sowie Dauer darzulegen. Im zu entscheidenden Fall zogen sich umfangreiche Bauarbeiten über mehrere Monate hin. Der Mieter führte ein Bautagebuch und verlangte gestaffelt eine Minderung von monatlich 20 bis 30 Prozent der Bruttowarmmiete. Die Vermieterin hatte eine Minderung von 13 Prozent der Nettokaltmiete akzeptiert. Zur Begründung seiner Ansprüche verwies der Mieter auf ein von ihm geführtes Bautagebuch und listete einzelne Beeinträchtigungen auf. Dies hielt das Gericht nicht für ausreichend, da der Mieter damit seiner Darlegungs- und Beweislast für die über den anerkannten Minderungsquoten liegenden und geltend gemachten Mietminderungen nicht genüge. Gefordert werden müsse, dass die Art, Intensität und Dauer der Beeinträchtigungen im Einzelnen dargelegt werden. Das Gericht hat ausgeführt, dass schriftsätzlich zwar einige Bauauswirkungen (z. B. Baugerüst mit/ohne Netz, Baulärm, verklebte Fenster, feuchte Wände, Staub und Schmutz sowie Beeinträchtigungen durch Baumaterialien und Ablagerungen) angegeben wurden, dies jedoch in so pauschaler und grober Aufteilung und für einen über ein Jahr liegenden Zeitraum ohne tage-, wochen- oder mindestens monatsweise genaue Beschreibung nach Art, Intensität und Dauer, dass damit die geltend gemachte Minderungsquoten von 20 bis 30 Prozent einer entsprechenden Wohnwertbeeinträchtigung nicht hinreichend substantiiert dargestellt wurden. Von daher wies das Gericht den Anspruch der Mieter ab. Die Urteilsgründe liegen im PDF-Format vor und können von den Unternehmen abgerufen werden. Entscheidung des AG Mitte vom 21.01.2008

Downloads

1EDA2_8-08%20minderung%20bei%20bauma%C3%9Fnahmen

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/minderung-wegen-baumassnahmen-erfordert-eine-tageweise-beschreibung-der-beeintraechtigungen>