



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETER MUSS BAULÄRM HINNEHMEN, WENN DIE STÖRUNGEN BEI VERTRAGSABSCHLUSS ERSICHTLICH WAREN

13.09.2005 Fachinformation

Der Mieter kann keine Mietminderung wegen Baulärms geltend machen, wenn die Bauarbeiten bereits bei Vertragsabschluss erkennbar waren. Das Landgericht Leipzig hat durch Urteil vom 8. Juni 2005, veröffentlicht in „Das Grundeigentum 2005“ S. 993, entschieden, dass der Mieter nicht zur Minderung wegen Baulärms berechtigt ist, wenn die Störungen nach den bei Vertragsabschluss ersichtlichen Umständen als vertraglich vorausgesetzt gelten. Nach Auffassung des Landgerichtes stehen etwaige Neuverhandlungen mit Änderung der Vertragslaufzeit und der Miethöhe einem Vertragsabschluss gleich. In dem entschiedenen Fall handelte es sich um Wohnraum im Rahmen eines Senioren- und Pflegezentrums im Innenstadtbereich. Grundsätzlich seien Lärmbelästigungen als Mangel der Mietsache anzusehen, unabhängig davon, von wem sie ausgehen, so das Gericht. Insbesondere könne Baulärm einen Mangel der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Mietsache begründen. Der Mieter sei allerdings verpflichtet, diesen Baulärm hinzunehmen, wenn bereits bei Vertragsabschluss erkennbar war, dass derartige Störungen auftreten können. Allerdings sei er auch im Innenstadtbereich nicht verpflichtet, sämtliche Geräusche hinzunehmen, selbst wenn sie sich innerhalb der zulässigen Grenzen der gewöhnlichen Innenstadtgeräusche bewegen. Bei Geräuschimmissionen komme es nicht nur auf den effektiv messbaren Geräuschpegel an, sondern auch darauf, um welche Art von Lärm es sich handle. Lärm, der durch den Abriss eines Gebäudes entstehe, könne nicht gleichgesetzt werden mit dem Lärm durch den Verkehr oder Geschäftsbetrieb in der Innenstadt. Im entschiedenen Fall hatten die Mietparteien einige Jahre nach Abschluss des Mietvertrages über die Mietzinshöhe im Jahr 2003 neu verhandelt. Zu diesem Zeitpunkt war die Baustelle bereits erkennbar, weswegen der später durch sie zu erwartende Baulärm für den Mieter vorhersehbar war.

<https://bbu.de/beitraege/mieter-muss-baulaerm-hinnehmen-wenn-die-stoerungen-bei-vertragsabschluss-ersichtlich-waren>