

MIETMINDERUNG DURCH BAULÄRM

BGH, Urteil vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19, BeckRS 2021, 41081

SACHVERHALT

(abgewandelt und gekürzt)

Die K ist seit 2011 Mieterin einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung der B in Berlin. Die Wohnung liegt in einem Stadtteil, in dem vorwiegend Wohnungen untergebracht sind. Die vereinbarte Bruttowarmmiete beträgt 1000,00 EUR pro Monat.

Seit November 2017 errichtet die Nachbarin N auf einem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite, welche bis dahin als Kleingartenkolonie genutzt worden war, vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen samt Unterkellerung und Tiefgarage. Über die ursprünglich recht ruhige Lage hatten sich K und B bei Vertragsschluss zwar noch kurz und allgemein unterhalten, besondere Absprachen wurden in den Mietvertrag jedoch nicht aufgenommen.

Die Bauarbeiten finden in der Zeit von 8 - 18 Uhr statt. Die dabei erzeugten Lärmimmissionen erreichen dabei als Höchstwert 52 dB (A). Durch den Baulärm fühlt sich K erheblich gestört und hat dies B gegenüber auch geäußert. Dennoch hat sie zunächst die Miete unter Vorbehalt in voller Höhe weitergezahlt, um Ärger mit B zu entgehen. Im Mai 2018 unterhielt sich K mit einer ehemaligen Schulfreundin, die mittlerweile Jura studiert, über die Wohnsituation. Diese riet der Klägerin die Miete anteilig in Höhe von 20% zurückzufordern und künftig bis Bauende weniger Miete zu zahlen.

Die K forderte B daraufhin auf, für die Zeit von November 2017 bis Mai 2018 je 20% der Miete, also 200,00 EUR monatlich, zurückzuzahlen. B lehnt dies ab und begründet dies damit, dass ihr die Hände gebunden seien und sie überhaupt gar nicht dafür sorgen könne, dass der Lärm vom Nachbargrundstück aufhört. Hat K gegen B einen Anspruch auf Rückzahlung der 1.400,00 EUR?

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen - AVV Baulärm)

1. Sachlicher Geltungsbereich

Diese Vorschrift gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen, soweit die Baumaschinen gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden. Sie enthält Bestimmungen über Richtwerte für die von Baumaschinen auf Baustellen hervorgerufenen Geräuschimmissionen, das Messverfahren und über Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden bei Überschreiten der Immissionsrichtwerte angeordnet werden sollen.

3.1 Festsetzung der Immissionsrichtwerte

3.1.1. Als Immissionsrichtwerte werden festgesetzt für

- | | |
|---|--|
| a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind, | 70 dB (A) |
| b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, | tagsüber 65 dB (A)
nachts 45 dB (A) |
| c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, | tagsüber 60 dB (A)
nachts 45 dB (A) |
| d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, | tagsüber 55 dB (A)
nachts 40 dB (A) |
| e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, | tagsüber 50 dB (A)
nachts 35 dB (A) |
| f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten | tagsüber 45 dB (A)
nachts 35 dB (A) |

3.1.2 Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr.

Hinweis: Die Höhe der Mietminderung von 20% ist nicht zu beanstanden. Nicht abgedruckte Teile der AVV Baulärm sind für die Bearbeitung nicht von Belang. Sollte ein Prüfungspunkt verneint werden, so ist im Hilfsgutachten fortzufahren.



Zur Lösung
auf examensgerecht.de

SCHLAGWÖRTER

Zivilrecht, Mietrecht, Mangelbegriff, Beschaffenheitsvereinbarung, Auslegung, Treu und Glauben, Geräuschimmissionen

SKIZZE

- A. Anspruch aus § 536 Abs. 1 BGB
- B. Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB
 - I. Etwas erlangt
 - II. Durch Leistung der K
 - III. Ohne rechtlichen Grund
 - 1. Mietvertrag i.S.d. § 535 BGB
 - 2. Vereinbarte Mietzinshöhe, § 535 Abs. 2 BGB
 - 3. Mietminderung gemäß § 536 Abs. 1 S. 2 BGB
 - a. Mangel der Mietsache
 - aa. (Konkludente) Beschaffenheitsvereinbarung
 - bb. Üblicherweise zu erwartende Beschaffenheit
 - P: Wertung des § 906 BGB
 - b. Kein Ausschluss wegen Kenntnis der K, § 536b BGB
 - c. Rechtzeitige Anzeige des Mangels, § 536c Abs. 1 BGB
 - d. Kein vertraglicher Ausschluss der Mangelrechte
 - e. Rechtsfolge/Höhe der Mietminderung
 - 4. Zwischenergebnis
 - IV. Kein Ausschluss nach § 814 BGB
 - V. Rechtsfolge, § 818 BGB
 - VI. Ergebnis
- B. Gesamtergebnis