

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Mietminderung. Baulärm. Gestufte Minderung.

AG Hamburg, 46 C 81/05, Urteil vom 21. Dezember 2005, MieterJournal 2006 S. 84

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Berechtigung einer Mietminderung, die der beklagte Mieter wegen des Lärms beansprucht, der durch die Erstellung eines mehrgeschossigen Neubaus auf dem Nachbargrundstück verursacht wurde.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Errichtung eines Gebäudes hat entsprechend dem Fortschritt der Bautechnik einen typischen Bauablauf. Derzeit beträgt die Bauzeit für ein mehrstöckiges Gebäude in der Regel 8 bis 10 Monate. Davon entfallen die ersten Monate auf die Erstellung des Rohbaues. Dieser ist im besonderen Maße lärmintensiv, weil hierbei schweres und lautes Baugerät eingesetzt wird. Erst mit Abschluss der Rohbauarbeiten und Einsetzen der Fenster nehmen die von außen wahrnehmbaren Geräuschbelästigungen deutlich ab. Dies ist zum einen allgemein bekannt, zum anderen verfügt das Gericht insoweit aus zahlreichen vorangegangenen Prozessen um die Berechtigung einer Mietminderung bei Baulärm über eigene Kenntnis über den Umfang der Lärmbeeinträchtigungen in einzelnen Bauphasen.

Danach ist es gerechtfertigt, eine gestufte Minderungstabelle anzuwenden, die sich unter Zugrundelegung des vereinfachten Zielbauverfahrens ermitteln lässt. Danach liegt die Minderung in der Regel für den ersten Monat des Baubeginns im Bereich von 40 bis 45 Prozent, sodann für weitere zwei Monate im Bereich von 30 Prozent, dann im Bereich von 25 Prozent für wiederum zwei Monate, für weitere Monate im Bereich von 21 Prozent und dann im Bereich von 15 Prozent, sofern noch Beeinträchtigungen verbleiben. Es handelt sich hierbei um Quoten, die in der Regel zugrundegelegt werden können, wenn ein Neubau in einer Entfernung von weniger als 20 Metern von der betroffenen Wohnung errichtet wird und ein überwiegender Teil der Räume der betroffenen Wohnung zu dieser Baustelle hin belegen ist. Abweichungen von diesem typischen Geschehensablauf muss jeweils die Partei darlegen und beweisen, die sich hierauf beruft. Insbesondere genügt es nicht, wenn der Vermieter sich nur darauf beschränkt, den Vortrag des Mieters mit Nichtwissen zu bestreiten, wenn dieser ein ausführliches und detailliertes Lärmprotokoll vorlegt. Vielmehr ist dann der Vermieter gehalten, seinerseits konkrete Tatsachen vorzutragen, beispielsweise unter Vorlage des Bautagebuchs, dass der Sachvortrag des Mieters unzutreffend und/oder überzogen ist.

...

Bisher wird bei der Festlegung der Minderungsquote bei Lärmbeeinträchtigungen durch Baulärm häufig über die gesamte Bauzeit ein Durchschnittswert gebildet, der je nach dem Maß der Beeinträchtigung schwankt. Da jedoch auf die konkrete Beeinträchtigung im jeweiligen Monat abzustellen ist, hält es das erkennende Gericht demgegenüber für sachgerecht, hier unter Zugrundelegung eines typischen Geschehensablaufes für die einzelnen Monate der üblichen Bauzeit eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen. Insbesondere ergeben sich aus dem [...] Lärmgutachten keine Anhaltspunkte dafür, dass die vom Beklagten beschriebenen Immissionen innerhalb seiner Wohnung nicht stattgefunden haben. In einem Parallelverfahren konnte eine Mitmieterin umfangreiche Fotos vorlegen, die Rissbildungen innerhalb der Wohnung aufzeigen. Bei diesem Geschehensablauf ist es unter Anwendung der Risikosphärentheorie Sache des Vermieters, zunächst darzulegen und zu beweisen, dass Ursachen aus seinem Risikobereich ausscheiden. Zu diesem Risikobereich gehört auch in der Umgebung entstehender Baulärm.

>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
☎ 8 79 79-0

Auch der Einwand der Klägerin, der Beklagte könne sich deshalb nicht auf eine Minderung berufen, weil es sich um eine Baulücke gehandelt habe, ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Rechtlich fände ein solcher Einwand seine Stütze in § 536 b BGB. Ein derartiger Ausschluss des Minderungsrechts ist jedoch fernliegend, wenn über 30 Jahre auf dem Nachbargrundstück keine Bebauung erfolgt ist. Anders liegt der Fall, wenn bereits Bauschilder aufgestellt sind oder auf andere Weise publik ist, dass in naher Zukunft, damit ist in der Regel ein Zeitraum von allenfalls drei Jahren umfasst, mit einer Bebauung zu rechnen ist.

Eingesandt von RA Andreas Templin