

# Rechtsprechung KOMPAKT

## Baulärm: Unkenntnis des Mieters vom Mangel

Auch bei einem Grundstück in zentraler Lage begründen Lärmimmissionen Minderungsrechte.

LG Berlin, Urteil vom 09. 01. 2020 – 67 S 230/19

### Problemstellung

Grundsätzlich stellen Lärmimmissionen, die von Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück ausgehen, einen Mangel der Mietsache dar, die den Mieter zur Minderung der Miete berechtigen. Genauer gesagt, die Minderung tritt von Gesetzes wegen automatisch ein. Die Minderung ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache kennt oder ihm der Mangel wegen grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Das Urteil des Landgerichts beschäftigt sich mit der Frage, ob dem Mieter einer Wohnung in zentraler Lage in einer Großstadt der Vorwurf der groben Fahrlässigkeit gemacht werden kann, wenn später auf dem Nachbargrundstück gebaut wird.

### Die Entscheidung

Die Kläger mieteten von der Beklagten in der Nähe des Potsdamer Platzes in Berlin eine Wohnung. Das daneben liegende größere Grundstück war zu diesem Zeitpunkt nicht bebaut. Im Sommer 2018 begannen auf dem Nachbargrundstück Bauarbeiten. Es wurden 92 Eigentumswohnungen, acht Stadthäuser und zwei Gewerbeeinheiten errichtet. Wegen der damit verbundenen Lärmbelastigungen verlangten die Kläger von den Beklagten die Rückzahlung von 15 Prozent der während der Baumaßnahmen überzahlten Miete zurück. Die Beklagte argumentierte, angesichts der Lage des unbebauten Grundstückes und der allgemeinen Bautätigkeit in der Mitte Berlins hätten die Mieter die Lärmbelastigung durch Baumaßnahmen vorhersehen können bzw. sei es grob fahrlässig, nicht von einem solchen Mangel auszugehen. Eine Mietminderung sei deshalb nicht gerechtfertigt. Das Landgericht gab den Klägern im Ergebnis Recht. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH stellen erhebliche Lärmimmissionen einen Mangel der Mietsache

dar. Das gilt unabhängig davon, ob dieser Baulärm vom Vermieter selbst oder von Dritten ausgeht.

Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn die Mietvertragsparteien entweder ausdrücklich oder doch zumindest stillschweigend eine andere Sollbeschaffenheit vereinbart haben („Mietsache ist Baulärm vom Nachbargrundstück ausgesetzt.“). Eine solche stillschweigende Vereinbarung einer abweichenden Sollbeschaffenheit kann nach der Rechtsprechung des BGB auch aus einer ergänzenden Vertragsauslegung resultieren. Die ergänzende Vertragsauslegung beantwortet die Frage, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie die Entwicklung der Umstände vorausgesehen hätten. Aber auch das hilft hier der Beklagten nicht. Zwar kann man davon ausgehen, dass die Parteien vereinbart hätten, dass Lärmbelastigungen, die für einen bestimmten Zeitraum vom Nachbargrundstück ausgehen, nicht als ein Mangel der Mietsache gelten. Darauf hätten sich die Kläger als Mieter redlicherweise einlassen müssen, weil der Vermieter regelmäßig aus tatsächlichen oder wirtschaftlichen Gründen die Mängelfreiheit gar nicht sicherstellen kann. Redliche Vertragsparteien hätten allerdings auch vereinbart, dass die Mieter für den Zeitraum der Lärmbelastigung nur eine entsprechend herabgesetzte Miete schulden.



**Rechtsprechung  
KOMPAKT**

**Abonnenten**  
haben Zugriff auf  
weitere Kommentie-  
rungen in der  
Monatsbeilage.

Der Rückforderungsanspruch der Kläger wäre allerdings nach § 536b BGB ausgeschlossen, wenn die Mieter den Mangel der Mietsache, also die anstehende Bebauung des Nachbargrundstückes, bei Abschluss des Mietvertrages gekannt hätten oder ihnen dieser Mangel aus grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben wäre. Unstreitig war zunächst zwischen den Parteien, dass die konkrete Bebauung des Nachbargrundstückes bei Abschluss des Mietvertrages beiden Parteien unbekannt war. Nach Ansicht des Gerichts haben die Kläger auch nicht grob fahrlässig gehan-

delt, wenn sie sich bei Abschluss des Mietvertrages keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Entwicklung ihres Wohnumfeldes gemacht haben. Auch wenn sich die Wohnung der Kläger in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz befindet, war eine spätere Bebauung des Nachbargrundstückes nicht zwingend. Zumindest dann, wenn das Nachbargrundstück im Eigentum des Bundes oder des Landes Berlin gestanden hätte, wäre auch eine nicht bauliche Nutzung des Grundstückes zum Beispiel als Grünanlage etc. möglich gewesen.

Die Argumentation der Beklagten, die spätere Bebauung des Nachbargrundstückes habe sich bereits bei Vertragsschluss aufgedrängt, wendet sich im Ergebnis gegen die Beklagte. Wenn das tatsächlich so gewesen wäre, hätte sie die Mieter bei Vertragsschluss ohne Probleme darauf hinweisen können, um eine angemessene vertragliche Regelung erreichen zu können.

### Konsequenzen

Die Rechtslage und die darauf aufbauende Rechtsprechung sind eindeutig. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist es der Vermieter, der dafür verantwortlich ist, dass das Mietobjekt im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses mangelfrei ist. Er ist darüber hinaus dafür verantwortlich, dass das Mietobjekt während der Laufzeit des Vertrages mangelfrei bleibt. Das gilt unabhängig davon, ob der Vermieter den Mangel selbst verursacht oder verschuldet hat oder aber sonst wie Einfluss auf diesen Mangel nehmen kann. Nur dann, wenn der Mieter den Mangel kannte oder ihm aus grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, sind Mängelgewährleistungsansprüche ausgeschlossen. Das ist konsequent, weil der Mieter sich dann bereits zu Beginn des Mietverhältnisses hätte „wehren“ können.

### ► Praxistipp

Wie häufig liegt aus Sicht des Vermieters die Lösung dieser Problematik in einer vernünftigen und vorausplanenden Vertragsgestaltung. Die Vertragsbedingungen werden fast immer vom Vermieter gestellt. Es ist deswegen Sache des Vermieters, für den Fall eines sich negativ verändernden Umfeldes des Mietobjektes Vorsorge durch eine vertragliche Regelung zu treffen. Wie gerade der vorliegende Fall zeigt, hätte der Vermieter für den Fall einer Bebauung des Nachbargrundstückes eine angemessene Mietminderung vereinbaren können. Die Minderung der Miete hätte sich damit natürlich nicht vollständig vermeiden lassen, aber vielleicht hätte sich in Verhandlungen

eine niedrigere Quote erreichen lassen. Zumindest aber wäre das Mietverhältnis langfristig kalkulierbar und dieser Rechtsstreit zu vermeiden gewesen. Wenn es, aus welchen Gründen auch immer, tatsächlich nicht zu einer negativen Veränderung des Umfelds kommt, schadet eine solche Regelung zumindest nicht. JM

## Nutzungsregelung in der Erbengemeinschaft

**Zahlung eines Nutzungsentgelts setzt Neuregelungsverlangen der übrigen Miterben voraus.**

**AG Mönchengladbach, Urteil vom 18. 12. 2019 – 35 C 97/19**

### Problemstellung

Gelegentlich entstehen Miteigentümergemeinschaften überraschend oder entwickeln sich in eine unerwünschte Richtung, sodass sich die Frage stellt, wie künftig mit dem gemeinsamen Eigentum umzugehen ist. Typischerweise entstehen diese Probleme zum Beispiel im Fall der Trennung eines Ehepaars oder einer Lebenspartnerschaft. Dann muss die Nutzung der zuvor gemeinsam erworbenen Immobilie neu geregelt werden. Entsprechendes gilt für die Entstehung einer Miteigentümergeinschaft durch einen Erbfall. Das Amtsgericht beschäftigt sich mit der Frage, wie diejenigen Miteigentümer, die eine neue Nutzungsregelung erreichen wollen, dazu vorgehen müssen.

### Die Entscheidung

Die Parteien bilden eine Erbengemeinschaft nach ihrer verstorbenen Mutter. Die Mutter war Eigentümerin eines Hausgrundstückes, das mit einem zweigeschossigen Haus bebaut war. Die Mutter bewohnte bis zu ihrem Tod die Wohnung im Erdgeschoss, der Beklagte (Sohn) die 1. Etage. Die Grundsteuer sowie die Kosten der Gebäudeversicherung trugen die Klägerinnen (Töchter). Auch für gelegentliche Reparaturen kamen die Klägerinnen auf. Der Beklagte beteiligte sich nicht an den Kosten. Mit Schreiben aus dem Oktober 2018 forderten die Klägerinnen den Beklagten auf, die Immobilie zu räumen und geräumt herauszugeben. Falls der Beklagte nicht auszog, sollte er Nutzungsersatz zahlen. Der Beklagte zog allerdings nicht aus. Im November 2018 forderten die Klägerinnen den Beklagten erneut auf, einen Nutzungsersatz in Höhe von rund

550 Euro zu zahlen. Den ausstehenden Betrag klagten die Klägerinnen schließlich ein. Der Beklagte argumentierte, er habe die Mutter jahrelang allein betreut und gepflegt. Das Amtsgericht gab den Klägerinnen Recht. Diese können zwar nicht Zahlung an sich persönlich verlangen, aber Zahlung an die Erbengemeinschaft. Nach § 2039 BGB kann jedes Mitglied der Erbengemeinschaft von einem Schuldner die Leistung an alle Erben gemeinschaftlich verlangen. Der Erbengemeinschaft steht auch ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu. Dieser Anspruch entsteht aber nicht bereits dadurch, dass der Beklagte die der Erbengemeinschaft gehörende Immobilie allein nutzt. Nach § 2038 Abs. 2 BGB finden auf die Erbengemeinschaft einige Regelungen der Bruchteilsgemeinschaft Anwendung, also die §§ 741 ff. BGB. Nach § 743 Abs. 2 BGB ist jeder Miteigentümer zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstands insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird. Da die Klägerinnen als übrige Teilhaber die Immobilie gar nicht nutzen wollten, war gegen die Nutzung durch den Beklagten an sich nichts einzuwenden.

Nach §§ 2038 Abs. 2, 745 BGB kann jeder Teilhaber eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen. Erforderlich ist dazu ein sogenanntes Neuregelungsverlangen. Darin muss ein Teilhaber der Gemeinschaft das Verlangen äußern, die Verwaltung und die Benutzung des gemeinsamen Eigentums neu zu regeln. Eine Zahlungsaufforderung allein reicht dazu nicht aus. Im vorliegenden Fall haben die Klägerinnen aber nicht lediglich Zahlung verlangt, sondern den Beklagten vor die Alternative gestellt, entweder die Immobilie zu räumen und an die Erbengemeinschaft herauszugeben oder ein Nutzungsentgelt zu zahlen. Das genügt als Neuregelungsverlangen.

Inhaltlich entspricht das Neuregelungsverlangen der Erbengemeinschaft auch billigem Ermessen. Dass derjenige, der durch die Nutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes einen Vorteil hat, dafür einen

Ausgleich zahlt, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

### Konsequenzen

Die Entscheidung stellt heraus, dass das Neuregelungsverlangen nach § 745 Abs. 2 BGB keine besonderen Förmlichkeiten verlangt. Insbesondere im Hinblick auf die Nutzung einer Immobilie ist es nicht erforderlich, dass der betroffene Teilhaber vor die Alternative „Auszug oder Zahlung“ gestellt wird. In jeder Aufforderung zur zukünftigen Zahlung eines Entgelts für die Nutzungsüberlassung ist zugleich die Alternative enthalten, dieser Zahlungsverpflichtung durch Auszug zu entgehen.

### ► Praxistipp

Wie oben bereits angedeutet, entstehen Bruchteilsgemeinschaften gelegentlich ohne den Willen der Beteiligten, wie etwa bei einer Erbengemeinschaft. Manchmal entwickeln sie sich in eine unglückliche Richtung wie etwa bei einer gescheiterten Ehe. Häufig führen die persönlichen Interessen der jeweiligen Teilhaber zu heillosem Streit. Dabei bietet die Vorschrift des § 745 Abs. 2 BGB ein relativ leicht zu handhabendes Instrumentarium, um eine ordnungsgemäße, allen Interessen gerecht werdende Verwaltung bzw. Nutzung des gemeinschaftlich gehaltenen Eigentums zu regeln. Sollten die übrigen Teilhaber der Bruchteilsgemeinschaft ihre Mitwirkung verweigern, kann jeder Teilhaber eine gerichtliche Ersetzung der Zustimmung der übrigen Teilhaber verlangen. Voraussetzung ist, dass das Neuregelungsverlangen tatsächlich billigem Ermessen entspricht. Das ist natürlich in erster Linie eine Frage des jeweiligen Sachverhalts.

Aus dem Urteil geht nicht hervor, wie das Nutzungsentgelt konkret berechnet wurde. In einem Fall wie dem vorliegenden würde es sich anbieten, ein der ortsüblichen Miete entsprechendes Nutzungsentgelt zu verlangen oder ein Nutzungsentgelt nach den Lasten und Kosten der Immobilie (Steuern, Kreditraten etc.) zu berechnen. JM

## Unsere ständigen Kommentatoren



### Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



### Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)