

# Vermieter haftet auch für Lärm

## Bewohner können die Miete mindern, wenn nebenan gebaut wird

Baulärm kann einem den letzten Nerv kosten. Doch beim Vermieter geht es zusätzlich noch ans Portemonnaie. Denn selbst wenn er gar nichts dafür kann, also nicht selbst an seinem Mietshaus Arbeiten durchführen lässt, sondern Bauarbeiten auf einem benachbarten Grundstück stattfinden, muss er sich unter Umständen eine Mietminderung gefallen lassen. Folgende Regeln sollten Mieter und Vermieter kennen:

■ **Ordnungsamt:** In Deutschland gibt es für fast alles Vorschriften, so auch für Baulärm. Einschlägige Rechtsgrundlage ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“, kurz „Geräuschimmissionen-AVV Baulärm“ genannt. Sie gibt Baulärm-Richtwerte in Form von Grenzwerten vor, gestaffelt nach Uhrzeit und Gebietstyp, in dem das Baugrundstück liegt. Für reine Wohngebiete gilt zum Beispiel tagsüber der Grenzwert von 50 dB (A) und nachts von 35 dB (A). In Mischgebieten (Wohngebieten mit Gewerbe) darf es etwas mehr sein, liegen Krankenhäuser oder Pflegeanstalten in der näheren Umgebung, muss es weniger sein.

Wenn die Baulärm-Richtwerte überschritten werden, können die

Behörden Lärmschutz-Maßnahmen anordnen, bei besonders starker Lärmbelastung kann „als äußerstes Mittel“ die Stilllegung einer Baumaschine die Folge sein. Dafür müssten sich betroffene Anwohner beim Ordnungsamt beschweren, das daraufhin sogenannte „Schallpegelmessungen“ veranlasst.

■ **Vermieter:** Wer es in seiner Wohnung wegen des Baulärms kaum noch aushält, kann sich an den Vermieter wenden und unter Umständen eine Mietminderung durchsetzen. Ob der Vermieter auf die Bauarbeiten Einfluss nehmen kann, spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Es kommt darauf an, ob für den betroffenen Mieter durch die Lärmbelastung der Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Die Gerichte haben zur Höhe einer angemessenen Mietminderung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich geurteilt. Die Spanne reicht von drei Prozent (Amtsgericht Berlin-Tiergarten, Az: 3 C 87/89) bis zu 40 Prozent (Amtsgericht Hamburg-Altona, Az: 318a C 234/01).

„Wesentlich für die Höhe der Mietminderung ist das Maß der Beeinträchtigung im Einzelfall, welches der Mieter zu belegen hat“, sagt Rechtsprofessor Gunnar Horst Daum von der FOM Frankfurt am

Main. „Kommt zur Lärmbelastung Bauschmutz hinzu, haben Mieter sogar noch bessere Chancen, eine Minderung durchzusetzen“, betont Professor Daum.

Der Vermieter kann dem unter Umständen den Einwand entgegenhalten, dass der Mieter den Mangel kannte (Paragraph 536 b BGB). Wenn ein Mieter vor dem Einzug zum Beispiel die Bauschilder auf dem Nachbargrundstück sehen konnte, hätte er in nächster Zeit mit Baulärm rechnen müssen. „Das gilt natürlich erst recht, wenn jemand in ein Neubaugebiet zieht, wo erkennbar Nachbargebäude noch fertig gestellt werden müssen“, so Professor Daum. In solchen Fällen wird der Mieter mit seiner Mietminderung wegen Baulärm bei Gericht kaum durchkommen – es sei denn, die Lärmbelästigung ist extrem hoch und dauert ungewöhnlich lange an.

Muss der Vermieter die Mietminderung hinnehmen, so kann er bei „fremdem Baulärm“ wiederum versuchen, beim Bauherrn Regress zu nehmen. Denn grundsätzlich muss der Verursacher von Baulärm für solche Mietausfälle in der Nachbarschaft aufkommen, entschied das Landgericht Potsdam in seiner Entscheidung vom 19. April 2007 (Az: 3 S 108/06). *Marc Lehmann*