

Mittwoch, 29. April 2015

Mietminderung vorm BGH

Fußballkrach doch kein Wohnmangel?

Gibt es einen Anspruch auf lärmfreies Wohnen? Und sind die Geräusche, die Kinder und Jugendliche beim Fußballspielen verursachen, überhaupt Lärm? Hamburger Mieter meinen ja - und mindern ihre Miete. Doch der BGH hat Zweifel.

Ob Mieter einer Wohnung die Miete mindern dürfen, weil von einem Bolzplatz, der Jahre nach Abschluss des Mietvertrages auf einem benachbarten Schulgrundstück errichtet wurde, eine Lärmbelästigungen ausgeht, muss erneut vor dem Landgericht Hamburg verhandelt werden. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden (Az.: VIII ZR 197/14). Allerdings ließ der BGH erkennen, dass er wenig juristischen Raum für Mietminderungen sieht.

In dem verhandelten Fall bewohnen die Mieter seit 1993 eine Erdgeschosswohnung in Hamburg. Das Wohngrundstück grenzt an ein Schulgelände, auf dem im Jahr 2010 zwanzig Meter von der Terrasse der Mieter entfernt ein Bolzplatz errichtet wurde. Dieser steht Kindern im Alter bis zu 12 Jahren von Montag bis Freitag bis 18.00 Uhr zur Benutzung offen.

Ab Sommer 2010 beklagten die Bewohner gegenüber dem Vermieter Lärmbelästigungen durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Gelände spielten. Seit Oktober 2010 minderten sie die Miete um 20 Prozent. Der Vermieter hält die Minderung für unberechtigt und klagte auf Zahlung der restlichen Miete. Außerdem wollte er feststellen lassen, dass die Mieter nicht berechtigt seien, wegen des Lärms die Zahlungen zu mindern. Doch vor dem Amts- und dem Landgericht blieb die Klage ohne Erfolg.

Das Landgericht hielt die Mietminderung für gerechtfertigt. Zwar müssten die beklagten Mieter Lärmbelästigungen während der Schulzeiten hinnehmen, denn mit einer solchen Entwicklung hätten sie schon bei Vertragsschluss rechnen können. Anders sei dies jedoch in Bezug auf die Lärmbelästigungen nach Schulschluss und am Wochenende. Eine solche Entwicklung sei bei Vertragsschluss nicht absehbar gewesen.

Der Bundesgerichtshof gelangte allerdings zu einem anderen Ergebnis: Die hier auftretenden Lärmbelästigungen seien kein Mangel der Mietsache, weil auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste.

Deshalb hoben die Richter des BGH das Urteil des Landgerichts auf und wiesen den Fall zur erneuten Verhandlung zurück.

[Hier günstige Rechtsschutzversicherungen finden \(http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Rechtsschutz-article9517466.html\)](http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Rechtsschutz-article9517466.html)

Quelle: n-tv.de