

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 23 – 15. November 2016

### > Ausschluss der Mietminderung wegen Baulärms

#### LG München I, Urteil vom 27.10.2016, Az.: 31 S 58/16

In Fortsetzung der Rechtsprechung des LG München I vom 14.01.2016 – 31 S 20691/14 und der sogenannten Bolzplatzentscheidung des BGH vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14 (über beide berichteten wir) hat das LG München I nun festgehalten, dass nur konkrete Anhaltspunkte dazu führen können, dass mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft gerechnet werden muss. Allein die abstrakte Möglichkeit von Baumaßnahmen, die nahezu immer und überall besteht, reicht für den Ausschluss der Mietminderung nach § 536b BGB nicht aus.

Die Parteien stritten um die Rückzahlung überzahlter Miete. Die Mieterin beruft sich auf eine Mietminderung aufgrund von Baustellenlärm auf dem Nachbargrundstück des von der Vermieterin angemieteten Reihenhauses. Das LG München I bestätigt dabei zunächst seine Rechtsprechung und die des BGH: Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines Protokolls bedarf es nicht. Die Beweislast für das Überschreiten von Ortsüblichkeit und Zumutbarkeit des Lärms liegt bei der Vermieterin, wenn diese sich auf ihre eigene Duldungspflicht gegenüber dem Bauherrn auf dem Nachbargrundstück berufen will. Darüber hinaus stellt das LG München I nun fest: Ein Ausschluss der Mietminderung aufgrund Kenntnis des Mangels (§ 536 b BGB) scheidet aus, denn von einer Erkennbarkeit des Mangels ist jedoch erst dann auszugehen, wenn für den Mieter bei Vertragsschluss bereits Art und Umfang sowie Intensität und zeitliche Perspektive der bevorstehenden Baumaßnahmen abschätzbar sind. Allgemeine Bautätigkeiten oder Baufälle benachbarter Häuser reichen nicht aus.

**Fazit:** Es ist ärgerlich, wenn der Mieter die Miete wegen sog. Umweltmängel mindern darf. Vorbeugen kann man hier kaum. Jedoch ist die Kenntnis der Einzelheiten enorm wichtig, um abschätzen zu können, ob sich ein Streit lohnt oder nicht.

**Kontakt für weitere Informationen**

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

**Kontakt für weitere Informationen**

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

**Verlässlich informiert**

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl &amp; Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

**Impressum Immobilien-Streiflicht, 15. November 2016**

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
 harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
 Harald Reitze / Jörg Schielein  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.