

RECHTECK

Minderung wegen Baulärms

Der Mieter hat kein Mietminderungsrecht wegen Baulärms, wenn bei Abschluss des Mietvertrages erkennbar ist, dass mit Bautätigkeiten in der weiteren räumlichen Umgebung des Mietobjektes gerechnet werden muss. Dies ist insbesondere in ausgewiesenen Sanierungsgebieten, bei baufälligen Gebäuden, erneuerungsbedürftigen Fassaden oder Baulücken in der Nachbarschaft der Fall. Nicht erforderlich ist ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Abschluss des Mietvertrages und der Aufnahme der Bautätigkeit. Auch wenn die Bautätigkeiten erst 13 Jahre nach Mietvertragsabschluss begonnen haben, greift der Einwand des Mieters, diese Arbeiten seien für ihn bei Vertragsabschluss nicht erkennbar gewesen, nicht ein. Die Beeinträchtigungen müssen nicht in Einzelheiten vorherseh-



bar sein, auch nicht der Zeitpunkt, zu welchem etwaige Bautätigkeiten beginnen könnten. Es kommt lediglich darauf an, dass grundsätzlich mit einer späteren Bebauung zu rechnen ist, LG Berlin, Beschluss vom 05. April 2012, Az. 63 S 592/11.

Hohe Heizkosten kein Mangel

Bei außergewöhnlich hohen Heizkosten stellt sich die Frage, ob darin ein Mangel der Mietsache liegt. Das KG führt hierzu

aus, dass eine verlustreich arbeitende Heizung nicht per se einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache darstelle. Für den Begriff des Sachmangels sei der Kostenaspekt irrelevant. Ein Mangel der Mietsache kann vorliegen, wenn die hohen Heizkosten auf einem Fehler der Heizungsanlage beruhen. Dies ist nach dem Stand der Technik zur Zeit des Einbaus der Anlage zu beurteilen. Im vorliegenden Fall hat das Gericht einen Mangel der Mietsache verneint. Der Mieter berief sich darauf, dass die Anlage nicht individuell zu bedienen oder einzustellen sei, sondern nur über einen Techniker. Das sei aber kein Mangel, solange die maßgeblichen technischen Normen der Anlage eingehalten werden, so das KG mit Urteil vom 21. Mai 2012, AZ: 8 U 217/11.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover