



Kurzbeschreibung zum Thema:

Vermieter können sich jetzt warm anziehen. Baulärm führt jetzt entgegen allen früheren Urteilen seit dem Urteil des Landgericht Berlin vom 17.06.2016 zu Mietminderung.

Bis jetzt war dies immer auf entsprechende Lärmschutzzeiten begrenzt. Jetzt allerdings schlägt das Landgericht Berlin den Vermietern den kalten Waschlappen ins Gesicht.

Jetzt sind bei den Mietverträgen Rechtsgelehrte und Anwälte gefragt, inwieweit bei einem Standard Mietvertrag, diese Benachteiligung des Vermieters ausgeklammert werden kann.

Diese Meldung stammt aus einer Mitteilung der Berliner Zivilgerichte vom Freitag 17.06.2016. Das Urteil ist im Internet noch nicht ausgehängt.

Urteil und Aktenzeichen:

Berufungs-Urteil LG Berlin, Az. 67 O 76/16. Vorgericht AG Berlin.

Meinung vom Landgericht:

Vermieter müssen beim Vermieten einer Wohnung auch für Bauarbeiten und deren Lärm aus der Nachbarschaft haften.

Die Berliner Kammer urteilte jetzt, dass die Mieterin dieses Verfahrens von der Vermieterin Mietnachlass bekommen muss, weil der Baulärm von nebenan zur Einschränkung der Wohnqualität führt. Dazu gab das LG Berlin einer Mieterin in der Berufung Recht weil Sie für längere Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück Mietminderung verlangte.

Bzw. eine Rückzahlung von 950.-€ verlangte.

Die Begründung der Berliner Richter war die, dass der Baulärm, Staub und die Erschütterungen in die Verantwortung des Vermieters fallen, der dies mit einer Mietminderung abgelten muss.

Die Rückzahlungssumme beträgt dabei gut 20 % des Mietzins.

Sachverhalt:

Diese Meldung stammt aus einer Mitteilung der Berliner Zivilgerichte vom Freitag 17.06.2016. Das Urteil ist im Internet noch nicht ausgehängt.

Eine Mieterin mietete in Ihrer Wohnung ein, bei dem nebenan eine Baulücke war. Also absehbar war, dass diese Baulücke auch einmal geschlossen wird. Im Bauvertrag wurde nichts über diese Baulücke vereinbart. Zwischen 2013 und 2015 wurde dann am Nachbargrundstück diese Baulücke geschlossen. Es wurde ein größeres Gebäude mit Tiefgarage errichtet.

Mit dem Abschließen des Mietvertrags im Jahr 200 waren auf diesem Grundstück allerdings nur Bäume in Berlin-Mitte zu erkennen.

Der Baulärm störte diese Mieterin dann ab 2013 und sie zog vor das Amtsgericht Berlin. Dort scheiterte die Mieterin allerdings da die bis jetzt gültigen Urteile im Vordergrund standen und dieser Lärm, Staub und die Erschütterungen in den Realen Arbeitszeiten des Lärmschutzgesetzes hinzunehmen waren.

Das LG Berlin sah das in der Berufung anders:

Das Gericht argumentierte, dass Baumaßnahmen in Großstädten nicht unüblich sind. Allerdings die Mehrzahl der üblichen Wohnungen im Vergleich vor solchen Beeinträchtigungen jedoch nicht betroffen seien.

Daran ändert nach Meinung des Gerichts auch nichts, dass die Vermieterin auf diese Maßnahmen keinen Einfluss hat.

Diese Belästigung wurde vom LG Berlin in voller Höhe der Vermieterin als unzumutbaren Mietgrund zu Lasten gelegt.

Die Mieterin bekam beim AG Berlin nur einen ganz kleinen Teilbetrag gutgeschrieben und ging dann erfolgreich in die Berufung vor das LG Berlin.

Kommentar vom Autor:

Manches Mal muss man sich schon fragen, ob die Gerichte noch alle Tassen im Schrank eingeräumt haben.

Es kann doch nicht in der Verantwortung der Vermieter liegen, wenn in der Nachbarschaft von der Kommune eine Streuobstwiese zum Bauland ausgewiesen wird und der Mieter dabei 2-3Jahre die Miete über 20 % kürzen kann.

Der Tipp!!!!

Verlasst euch daher nie auf einen >Standard Mietvertrag<. Geht zu einem Juristen und lasst euch aufklären in wie weit Ihr dieses Risiko im Mietvertrag mit einem beigelegten Zusatz ausklammern könnt.

Wenn dies möglich ist, verankert diesen Ausschluss immer.

Nicht nur in einer Großstadt, sondern auch auf dem Land. Denn Ihr könnt nie sicher sein, dass die Gemeinde neben Ihrem Gebäude eine Baulanderschließung beschließt und durchführt. Diese Entscheidung liegt einzig und alleine in der Verantwortung der Kommune und nicht in der des Vermieters. Wenn also das LG Berlin, diese Entscheidung/Verantwortung auf den Vermieter überträgt, muss es auch möglich sein dieses Risiko aus dem Mietvertrag auszuschließen.

Ansonsten:

>Gute Nacht Deutschland<!!!!!!



Kommentar von Stirl:

Kann ich dann gegenüber Nachbars Gockel auch Klage erheben? Der stört mich jeden Morgen!!!

Links zu Begriffserklärungen für dieses Blatt:

Link: Amtsgericht AG

Link: Landgericht LG

Link: Oberlandgericht OLG

Link: Bundesgerichtshof BGH

Link: Internet Berufs Schulungen

Link: Qualifizierte Handwerker

Link: Produkte Test im BauFachForum

Kennen Sie schon den Produktetest mit den angeschlossenen Firmen und Ihren Produkten?

<http://www.baufachforum.de/index.php?Produkt-Tests>

Nutzen Sie doch einfach einmal die Vorteile des BauFachForums für ein Jahr. Sie werden erkennen, dass dieser Beitrag gut angelegt ist.

[Zur Mitgliedschaft:](#)



Wilfried Berger, Sachverständiger
www.BauFachForum.de

Weitere Empfehlungen im >BauFachForum<:

- Grundlagen des Fenstereinbaus.
- Sonderanschlüsse.
- Objekte.
- Schallschutz im Fensterbau.
- Bedenkenanmeldung.
- Bauphysikalische Grundlagen.
- Probleme im Innenausbau.
- Probleme im Möbelbau.
- Probleme im Fenstereinbau.
- Probleme im Holzbau.
- Der Streitfall.
- Urteile.
- Veröffentlichte Berichte.
- Wie baue ich mein Haus.
- Warum sollen wir Energie sparen?
- Visuelle Beurteilung von Möbeln.
- **Bücher:**
- Fenstereinbaubuch.
- Bauen und Wohnen mit Holz.
- Holz Werkstoff und Gestaltung.
- Kommissar Ponto und die Haribobande.
- Fenstereinbaubroschüre.
- Preisarbeit 1.
- Preisarbeit 2.
- Das Handwerkerdorf Berg.
- Gutachten ClearoPAG.
- **Weitere Einzelthemen:**
- Streitfälle.
- Verarbeitung von Materialien.
- Prüfberichte übersetzt.
- Merkblätter Bauaufklärung
- Wussten Sie das?
- Gehirntraining.
- Stirlis Weisheiten.
- Bau-Regeln.
- Richtsprüche.
- Lustige Schreinersprüche.
- Geschichte des Bauens.
- Ethik im Bauen.
- Bauen und Zahlen.

Sehr geehrte Kollegen/innen,

schauen Sie doch einfach einmal rein in unser Gesamtangebot.

Sie werden erkennen, dass das >BauFachForum<, das sicherlich ein sehr breit gefächertes Angebot für Sie bereit hält.

Nutzen Sie doch den Vorteil der >Berger Wissenskarte< und greifen Sie auf alle Themen im gesamten mit einem Jahresbeitrag zu.

Sie werden erkennen, dass Sie dabei sehr viel Geld sparen und enorme Vorteile haben.

Euer Bauschadenanalytiker

SCHMIDT
 Wiggensbach
 Fenster | Türen | Sonnenschutz



Am Mühlbach 24
 87487 Wiggensbach
 Tel.: (08370) 8668
 Fax: (08370) 8967

www.schmidt24.biz

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH
 Winfried Lohfink
 Weinstr. 167
 77654 Offenbg.-Rammersweier
 Tel: 0781-9483666
 Fax: 0781-9483667
 Internet: www.schreinerei-amsel.de
 Email: info@schreinerei-amsel.de







PAUL HOLDER
 MÖBEL + INNENAUSBAU

Fugenbetrieb
 Silvio Neuhold



Silikonfugen
 Betonverfugung
 Fugensanierung
 Glasversiegelung

Meßkircher Str. 17
 88630 Pfullendorf
 Tel.: 07552 928 7084

neuhold.pfullendorf@freenet.de



HAMA
 seit 1919

Sachverständigenbüro
Volker Ibal
 BDSH gepr. Sachverständiger - Elektrotechnik



Im Acker 17 | 56332 Oberfell
 T 02605 96 20 23 | F 02605 96 20 24
 M 0171 177 48 29
info@svibald.de | www.svibald.de




KOPF
 INNENAUSBAU



U. Klausmann
 Bau- und Möbelschreinerei · Glaserei

GLASWELT
 FENSTER · PASSAGE · GLAS



LUXAR®

Willi Weiser
 Schreinermeister + Gutachter ö.b.v. SV



Schreinerei und mehr

Einbruchschutz für Fenster und Türen
 CILING Lackspanndecken

68307 Mannheim · Dohlegasse 18

0172 - 7172873 0621 - 784317
 mail: gutachterbuero@versanet.de

Lutz Bau- und Möbelschreinerei



Tel 0 75 52 / 78 07

seit über 100 Jahren



Anton Manhart

Am Reith 4 · 83567 UNTERREIT
 Tel. 08073/91606-0 · Fax 91606-16
 e-Mail: A.Manhart@t-online.de
www.anton-manhart.de

Siefert
 Schreinerei
 Inspiration in Holz
 vom Meisterbetrieb




SPORT
 CENTER
 BARZ



**GEORG
 OLBRICH
 G M B H**



**huber
 fensterbau**

abis z
www.Schreinerei-Schock.de
 Schreinerei Schock A-Z
 Sportplatzweg 17
 D- 74889 SND/Düren
www.schreinerei-schock.de

**DER FENSTER
BAUER**
 Direkt vom Hersteller!
 Fenster Bauer
 Brunnenweg 5
 88079 Kressbronn
 Tel. 07543 / 88 58
info@derfensterbauer.de • www.derfensterbauer.de

WEINGARTNER
 GmbH & Co. KG

Ideen in Holz
 Individuelle Raumkonzepte von Ihren Innungsschreibern
 DIE HOLZMANUFAKTUR
Birkner
 Ihr Schreiner seit 1862

Vertrauen Sie den Sachverständigen mit Sachverstand hier im BauFachForum.
<http://www.baufachforum.de/index.php?Sachverst%C3%A4ndige-und-Gutachter-->

Dipl. Architekt-Ing. J.-U. Tannert
 Sachverständiger für Brand-, Sturm-, Wasser- und Erdbebensicherungen
 Sachverständiger für Schulen und Gebäuden

Diplom-Architekt-Ing.
 Jens - Uwe Tannert
 Freier Architekt und Sachverständiger
 Gaillardstraße 3
 13187 Berlin
 Tel.: 030-400 47 174
 Fax.: 030-400 47 176
 M.: 0178-87 612 87
bauphysik-tannert@wb.de

BVFS Bundesverband Freier Sachverständiger e.V.

Dirk Schwarz
 Sachverständiger für
 Dübelmontage, Fenstertechnik,
 Fenster und Türen

Mispelweg 9a
 59394 Nordkirchen
ds@dirkschwarz.de

Fax: 02596/ 93 91 66
 Privat: 0171 / 62 95 661

KOPF
 INNENAUSBAU

vlecken
 IMMOBILIEN
 SACHVERSTÄNDIGE

ULRIKE VLECKEN
 DIPL.-IMMOBILIENWIRT (VWA)

TELEFON (0 83 36) 80 53 81 SALZSTRASSE 29
 TELEFAX (0 83 36) 80 53 82 87776 SONTHEIM
 E-MAIL: Vlecken.Ulrike@t-online.de

abis z
www.Schreinerei-Schock.de
 Schreinerei Schock A-Z
 Sportplatzweg 17
 D- 74889 SND/Düren
www.schreinerei-schock.de

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH
 Winfried Lohfink
 Weinstr. 167
 77654 Offenbg.-Rammersweier
 Tel: 0781-9483666
 Fax: 0781-9483667
 Internet: www.schreinerei-amsel.de
 Email: info@schreinerei-amsel.de




Willi Weiser
 Schreinermeister + Gutachter ö.b.v. SV

Schreinerei und mehr
 Einbruchschutz für Fenster und Türen
 CILING Lackspanndecken
 68307 Mannheim Dohlegasse 18

0172 - 7172873 0621 - 784317
 mail: gutachterbuero@versanet.de

SV Bmst. Ing. Thomas Edinger
 Tel: +43 (0)664 / 6181 555
 Email: t.edinger@der-sachverstand.at



Wilfried Berger, Sachverständiger
www.BauFachForum.de