

► Ruhestörung

Baustellenlärm kann den Mieter zur Mietminderung berechtigen

| Baulärm ist regelmäßig als Mangel der Mietsache anzusehen, soweit er die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Dies hat der Mieter darzulegen und zu beweisen (LG München I 15.11.18, 31 S 2182/18, Abruf-Nr. 207071). |

Der Vermieter kann nicht darauf verweisen, dass in Großstädten Baulärm regelmäßig hinzunehmen sei. Die Rechtsprechung des BGH zum Straßenbaulärm ist insoweit nicht auf Baulärm übertragbar (Bolzplatzentscheidung BGH 29.4.15, VIII ZR 197/14). Fehlt es an einer Beschaffenheitsangabe, ist im Wege ergänzender Vertragsauslegung die Duldungspflicht des Vermieters als Eigentümer gem. § 906 Abs. 1 S. 2 BGB zu berücksichtigen.

Entsprechend hat der Vermieter darzulegen und zu beweisen, dass auch er die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

► Überlassung

Entgeltlichkeit: Nutzungsverhältnis als Miete oder Leihe

| Wird ein Grundstück zur Nutzung überlassen, stellt sich die Frage nach dem Rechtscharakter als Leihe oder Miete, mithin die Frage nach der Entgeltlichkeit der Überlassung (OLG Frankfurt 9.8.18, 2 U 9/18, Abruf-Nr. 205948). |

Der entscheidende Unterschied zwischen Miete und Leihe liegt darin, dass der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat, während der Verleiher lediglich die Duldung des Gebrauchs schuldet und der Entleiher Maßnahmen zu ergreifen hat, um den Zweck für die Nutzung der Sache, zu der er sie entliehen hat, herbeizuführen.

Allein die Tatsache, dass derjenige, der ohne eine konkrete Zahlungspflicht für die Überlassung der Nutzung das Grundstück oder die Sache erhält, bestimmte Erhaltungs- und Umgestaltungsmaßnahmen vornehmen darf oder vornehmen muss, führt für sich genommen noch nicht zur Annahme einer Entgeltlichkeit. Soll der Nutzer des Grundstücks Leistungen erbringen, die an sich nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB den Eigentümer treffen, kann aber die Auslegung der Umstände gem. §§ 133, 157 BGB ergeben, dass diese Leistungen nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien als der maßgebliche Teil des Entgeltcharakters angesehen werden kann.

In dem vom OLG Frankfurt entschiedenen Fall hatten die Vertragsparteien bestimmte Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen des Nutzers als konkrete Pflicht postuliert. Überdies sollte der Nutzer die Kosten der Maßnahmen für die Dauer der Nutzungszeit komplett übernehmen.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 207071

Auch in der Großstadt ist Baulärm nicht regelmäßig hinzunehmen



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 205948

Leihe ist lediglich Duldung des Gebrauchs

Dies spricht hier für Leihe