

Acht Urteile zu Bauarbeiten für und gegen Nachbarn, Vermieter, Besitzer und Bauunternehmer

Niemand wird ernsthaft bestreiten wollen, dass die meisten Baustellen unvermeidlich sind. Denn ältere Immobilien bedürfen gelegentlich einer Sanierung und neue Objekte müssen teils mit erheblichem technischem Aufwand errichtet werden. Das kann für die Nachbarn im schlimmsten Falle über Monate hinweg Lärm, Verunreinigungen und diverse andere Belästigungen bedeuten. Bis zu welcher Grenze muss man sich solche Störungen gefallen lassen und ab wann sind finanzielle Entschädigungen fällig? Welche Rechte gelten überhaupt in solchen Ausnahmesituationen? Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat acht Urteile rund um die Baustelle zusammengestellt.



Illustrationen von
Tomicek/LBS

1

Nicht jede Störung, mag sie auch noch so unangenehm sein, führt automatisch zu Schadenersatz für die Anwohner. Ganz wichtig kann beispielsweise sein, ob der Betroffene schon bei der Anmietung einer Immobilie erkennen konnte, dass in der Nähe größere Arbeiten anstehen. Ist das der Fall, dann stehen nach Ansicht des Landgerichts Berlin die Chancen für Ausgleichszahlungen schlecht. So erging es einem Kläger, dem schon vor Bezug seiner Wohnung hätte auffallen müssen, dass eine Baulücke auf einem verwilderten Nachbargrundstück irgendwann geschlossen werden würde. Als es tatsächlich so weit war, scheiterte er mit dem Versuch der gerichtlichen Durchsetzung einer Mietminderung.

*Landgericht Berlin
Aktenzeichen 63 S 155/07*

2

Eine große Rolle spielen selbstverständlich auch die konkreten Umstände einer Störung. Besonders arg betroffen war eine Familie, die im zehnten Stock eines Hochhauses in Berlin wohnte und erhebliche Arbeiten an einem benachbarten Neubau miterleben musste. Unter anderem wurde eine vorhandene Parkplatzfläche aus Beton mit Pressluftschlämmern aufgerissen, 100 Bäume wurden gefällt und unter Einsatz von Dampfmaschinen entstand ein fünf Meter tiefer Baugraben. Das schlimmste aber war, dass mit behördlicher Ausnahme genehmigung auch zur Nachtzeit gearbeitet werden durfte. Das alles reichte nach

*Amtsgericht Berlin-Mitte
Aktenzeichen 7 C 147/06*

Überzeugung des Amtsgerichts Berlin-Mitte, um die Miete um 30 Prozent zu mindern. Im Urteil hieß es: „Gerade Geräuschbelästigungen in der Nacht stellen sich aufgrund der verringerten sonstigen Umgebungsgerausche und des Ruhebedürfnisses des Schlafenden als eine erhebliche Beeinträchtigung dar.“

3

Wer seine Immobilie in größerem Stil umbauen lässt, der sollte unbedingt die Wohngebäudeversicherung darüber informieren. Denn kommt es zu einem Schadensfall und wusste die Assekuranz nichts von den Arbeiten, muss sie unter Umständen keine Leistung erbringen. Ein Hausbesitzer im Rheinland, dessen Objekt im Zuge einer Sanierung eingerüstet war (die Fenster fehlten noch), konnte nach einem Brand nicht überzeugend nachweisen, dass er seinen Meldepflichten nachgekommen war. Das angebliche Einwerfen eines entsprechenden Briefes hielt das Landgericht Köln für nicht beweiskräftig genug. Der Eigentümer blieb deswegen auf einem Schaden in Höhe von knapp 280.000 Euro sitzen.

*Landgericht Köln
Aktenzeichen 20 O 373/07*

4

Besondere Sorgfalt gilt für ein Bauunternehmen beim Errichten eines Gerüsts. Solch eine Konstruktion muss nicht nur bei Schönwetter stabil sein, sondern auch deutlich schlechteren klimatischen Verhältnissen gewachsen sein. Im konkreten Fall hatte ein Sturm mit einer Windgeschwindigkeit von 80 Stundenkilometern Teile des Gerüsts gelöst, die dann mit voller Wucht gegen Fassade und Dach geschleudert wurden (Schaden: 18.000 Euro). Die Firma berief sich gegenüber dem Landgericht Mannheim auf höhere Gewalt. Das erkannten die Richter nicht an. Sie argumentierten, ein Gerüst müsse auch Stürmen trotzen können, wie sie in den Wintermonaten vielleicht nur ein oder zwei Mal vorkämen.

*Landgericht Mannheim
Aktenzeichen 4 O 3/05*

5

Wenn zwei Nachbarn über die Notwendigkeit bestimmter Bauarbeiten unterschiedlicher Meinung sind, kann es schwierig werden. So wollte von den Teilhabern einer gemeinsamen Giebelwand der eine Wärmedämmungsmaßnahmen vornehmen, der andere nicht. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Zögerliche von beiden seinen Nachbarn gewähren lassen müsse. Er habe die Anbringung des Dämm-Materials zu dulden und auch die Tatsache, dass zu dem Zweck ein Gerüst auf seinem Grund und Boden errichtet werden müsse. Das gelte zumindest dann, wenn durch die Maßnahmen eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wärmedämmung erreicht werde.

*Bundesgerichtshof
Aktenzeichen V ZR 158/07*

6

Unmögliches kann ein Bauherr von den Firmen, die er beauftragt hat, nicht verlangen. So hatte eine Familie in Niedersachsen einige Probleme mit ihrer neu errichteten Immobilie. Der Bau war nach Fertigstellung noch feucht und musste trockengeheizt werden. Aus diesem Grunde forderten die Betroffenen Schadenersatz, unter anderem für die Stromkosten. Das Oberlandesgericht Celle wollte sich dem nicht anschließen. Baufeuchte und Trockenheizen seien hier keine Mängel, entschieden die Juristen nach der Beweisaufnahme.

*Oberlandesgerichtshof Celle
Aktenzeichen 16 W 3/02*

7

Wird ein Altbau in der unmittelbaren Umgebung eines Wohnhauses komplett entkernt und nicht nur teilweise renoviert, so können die betroffenen Nachbarn an eine Minderung ihrer monatlichen Mietzahlungen denken. Denn dabei handelt es sich nach Überzeugung des Landgerichts Berlin um einen weit schwereren Eingriff als etwa bei einer bloßen Fassadensanierung. Das gehe über die in einem Wohngebiet mit Altbaubestand üblichen Arbeiten hinaus. Eine Minderung in Höhe von zehn Prozent schien den Richtern angesichts der Beeinträchtigung durch die Entkernung angemessen.

*Landesgericht Berlin
Aktenzeichen 62 S 82/06*

8

Nicht nur die Schwere eines baulichen Eingriffs, auch dessen Dauer kann bei der Entscheidung über Mietminderungen eine Rolle spielen. Ein Mieter, der in einer Innenstadtlage mit Gewerbeumgebung wohnte, musste über Monate hinweg Lärm und andere Zumutungen erdulden. Die Arbeiten auf der Großbaustelle erstreckten sich teilweise sogar in die Nacht hinein. Die Summe dieser Belästigungen, so befand das Landgericht Frankfurt/Main, rechtfertige eine Mietminderung um zwölf Prozent. Der vereinbarte Mietzins habe sich schließlich an einer normalen Umgebung orientiert, die hier nicht mehr vorhanden gewesen sei.

*Landesgericht Frankfurt/Main
Aktenzeichen 2-17 S 113/06*

Ivonn Kappel

Ivonn.Kappel@dsgv.de