

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

BGH zu Mietminderung bei Baulärm

Nicht zuletzt die Anstrengungen, durch den Neubau von Wohnungen die Wohnungsmärkte in deutschen Städten zu entspannen, führen dazu, dass das Thema Baulärm ein „Dauerbrenner“ ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Mieter nicht dauerhaft mit Baulärm leben muss. Ob und unter welchen Voraussetzungen er sich auf eine Herabsetzung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB berufen kann, hat der BGH erneut entschieden.

Im Einzelnen:

1. Sachverhalt:

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall haben die Mieter bereits seit 2011 eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung bewohnt. Bis zur Errichtung von 4 Wohngebäuden mit 6-8 Vollgeschossen samt Unterkellerung und einer Tiefgarage befand sich auf dem betreffenden Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite lediglich eine Kleingartenkolonie, ohne dass von dieser all die Jahre (größere) Lärmbelästigungen ausgingen. Die Mieter hielten wegen des durch die Baustelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf ihre Wohnung einwirkenden Baulärm, sowie wegen mit den Baumaßnahmen verbundener Staubentwicklung eine Mietminderung von mindestens 30 % für angemessen. Sie haben insoweit die Miete rückwirkend seit Beginn der Baumaßnahmen und fortlaufend in Höhe dieser 30 % gemindert.

Das zuständige Amtsgericht hat eine Mietminderung von lediglich 15 % rückwirkend, wie auch laufend als angemessen angesehen. Das zuständige Landgericht hat im Rahmen des Berufungsverfahrens diese Mietminderung im Grunde bestätigt, aber für einen kürzeren Zeitraum. Schließlich wurde Revision zum Bundesgerichtshof eingelegt.

2. Entscheidungsgründe des Bundesgerichtshofes:

Der Bundesgerichtshof hat an dem Urteil des Landgerichts bemängelt, dass dieses – unter Abweichung der bisherigen BGH-Rechtsprechung - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob und inwieweit die Wohnung der Mieter von den zwischen den Parteien im Einzelnen streitigen Baulärm tatsächlich und in welchem Ausmaß betroffen war und die Tauglichkeit ihrer Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt hat. Das Landgericht hat ohne nähere Feststellungen eine Mietminderung von 15 % angenommen und dies damit begründet, dass eine solche Mietminderung angesichts der typischerweise mit einer Großbaustelle verbundenen Lärm- und Schuttimmissionen angemessen und gerechtfertigt ist.

Das Landgericht hat einen Mangel mit der Begründung unterstellt, dass mangels Existenz einer Baustelle bei Vertragsschluss und wegen fehlender ausdrücklicher Absprachen zwischen Vermieter und Mieter die „Freiheit von Baulärm“ stillschweigend Gegenstand einer sog. konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung des Mietvertrages geworden sei.

Dies hat allerdings der BGH verneint, mit dem Hinweis darauf, dass auch im Rahmen eines Mietvertrages eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung zwei übereinstimmende Willenserklärungen von Mieter und Vermieter voraussetzt. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bzgl. einer „Umweltbedingung“ reicht es nicht aus, so der BGH, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache (nicht) einwirkenden Umstand, wie eben nicht vorhandener Baulärm, in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnimmt und er sich wegen dieses Umstandes dafür entscheidet die Wohnung anzumieten.

Es mag schon sein, so der BGH weiter, dass der Mieter einseitig die Vorstellung hat, die Wohnung und ihr Umfeld bleiben auch während eines jahrelang andauernden Mietverhältnisses, so wie sie von Beginn des Mietverhältnisses an sind, was aber wohl eher als lebensfremd anzusehen ist.

Denn ist zu berücksichtigen, dass Bauarbeiten wohl immer irgendwo stattfinden. Häuser werden gebaut, müssen ebenso wie Straßen saniert werden, Stadtviertel gewinnen oder verlieren an Attraktivität, ziehen Touristen an oder werden Kriminalitätszentren. Würde eben dieser Aspekt, so der BGH, Thema der Vertragsverhandlungen werden, kann wohl niemand ernsthaft unterstellen, dass der Vermieter bereitwillig eine ausufernde Haftung für die Umstände übernimmt, die er kaum

beeinflussen kann. Würde der Mieter darauf bestehen, so wird der Vertrag wohl eher nicht zustande kommen.

Stehen hingegen Bauarbeiten in der Nachbarschaft bekanntermaßen unmittelbar bevor, so empfiehlt es sich für Vermieter, dies offenzulegen und dies auch im Vertrag zu vermerken.

Fehlen also konkrete Parteiabreden zwischen Vermieter und Mieter zur Beschaffenheit der Mietsache, also Freiheit von Baulärm, so ist der Rechtsprechung des BGH aber gerade nicht zu entnehmen, dass ein zur Minderung führender Mangel der Mietsache stets entfällt, weil der Vermieter sich auf § 906 BGB berufen könne. Hierbei ist zu beachten, dass § 906 BGB dazu führt, dass die Interessen sowohl vom Vermieter, als auch vom Mieter angemessen berücksichtigt werden müssen. Ob Geräuschimmissionen hierbei i. S. v. § 906 Abs. 1 S. 1 BGB wesentlich sind, beurteilt sich nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen und danach was ihm unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten ist, wobei die Grenze der zumutbaren Geräuschbelästigung stets nur aufgrund wertender Beurteilung bestimmt werden kann. Hinzukommen muss, dass der Vermieter die Immissionen durch die Baustelle ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten gegen den Bauherrn / Nachbar hinnehmen muss(te).

Hieran schließt sich auch an, wer bei sog. Baulärm - Fällen die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt, dass vorhandene, nicht unerhebliche Mängelmissionen vorhanden sind und diese den Gebrauch der Wohnung und deren Tauglichkeit nicht unerheblich beeinträchtigen.

Der Mieter muss hierbei darlegen und ggf. beweisen:

- den Mangel, also dass und welchen Geräusch- und Schmutzbelastungen seine Wohnung in welchem Zeitraum ausgesetzt war und ist, d. h. er hat konkret darzulegen, um welche Art der Beeinträchtigung es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftritt. Hierbei ist die Vorlage eines Lärmprotokolls nicht zwingend erforderlich, aber durchaus hilfreich.
- dass, bzw. wie dieser Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt(e), d. h., der Mieter muss Angaben zur Lage bzw. Entfernung der Wohnung, bzw. einzelner Räumlichkeiten zur Baustelle machen, sowie die Belastungen (Schmutz, geschlossene Fenster, Nutzbarkeit von Balkon / Terrasse, etc.) beschreiben.

- dass es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung i. S. v. § 906 Abs. 1 BGB handelt(e).

Gelingt dem Mieter der Beweis, muss der Vermieter darlegen und ggf. beweisen, dass er die von der Baustelle herrührenden Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsansprüche hinnehmen muss(te).

3. Relevanz der Entscheidung des BGH für die Praxis:

Die Entscheidung ordnet sich in die inzwischen gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Umfeldmängeln ein und zeigt auch, dass Baulärm – bei zunehmender Bautätigkeit in den Städten nicht überraschend – ein Thema bleibt, was die Mietvertragsparteien und die Rechtsprechung weiter beschäftigen wird. Die Rechtsprechung des BGH bedeutet aber auch, dass die Feststellung von Mieteransprüchen im Streitfall aufwendig ist und ohne (ggf. umfangreiche) Zeugeneinvernehmungen und Sachverständigenhilfe kaum möglich erscheint. Dies ist aber bei anderen Mängeln, wie z. B. Schimmel in der Wohnung, ebenfalls der Fall. Ferner zeigt sich oft in der Praxis, dass mieterseits ohne Unterscheidung nach Bauphasen von Baubeginn bis zum Bezug des Hauses, ein und dieselbe (hohe) Minderungsquote angesetzt wird. Dies führt aber automatisch zu nachvollziehbaren Abwehrreflexen auf Vermieterseite, da zugegebenermaßen die von der Baustelle ausgehenden Immissionen von Baubeginn bis zum Bezug des Hauses nicht immer in dem selben, beeinträchtigenden Maße vorliegen.

Es kann daher nur den Mietparteien geraten werden, sich bereits vor Beginn von Arbeiten auf dem Nachbargrundstück auf eine gewisse Minderungsquote zu verständigen. Vermietern kann hierbei nur geraten werden, sich insoweit vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Bauherrn, bzw. Eigentümer des Nachbargrundstückes in Verbindung zu setzen, um mit diesem im Hinblick auf die zu erwartende Mietminderung des Mieters oder der Mieter eine Kompensationsvereinbarung zu treffen.

Sollten Sie wegen Mietmängel, insbesondere wegen Baulärms, Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.