

Fachinformationen Zivilrecht, Donnerstag, 21. Mai 2015

Mietrecht: BGH - Von neuem Bolzplatz ausgehender Lärm ist kein zwingender Mietminderungsgrund

Am 29. April 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine Grundsatzentscheidung dazu getroffen, wann ein Wohnungsmieter wegen Umweltmängeln, wie hier Lärmbelästigungen von einem benachbarten Bolzplatz, die Miete mindern darf (Az. VIII ZR 197/14). Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass neu aufgetretene Lärmbelästigungen (hier lange nach Einzug der Mieter) kein Mangel der Mietsache sind, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste. Dies gilt etwa mit Rücksicht auf das bei Kinderlärm bestehende Toleranzgebot nach § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).



Streit um Mietminderung wegen Lärmbelästigungen

Die Beklagten mieteten vor vielen Jahren von den Klägern in Hamburg eine Erdgeschosswohnung nebst Terrasse. Das Wohngrundstück grenzt an eine Schule, auf deren Gelände im Jahr 2010 – 20 Meter von der Terrasse der Beklagten entfernt – ein Bolzplatz errichtet wurde. Der Bolzplatz soll nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung Kindern im Alter bis zu zwölf Jahren von Montag bis Freitag bis 18 Uhr zur Benutzung offenstehen. Ab Sommer 2010 rügten die Beklagten gegenüber den Klägern Lärmbelästigungen durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielten, und minderten deshalb seit Oktober 2010 die Miete um 20 Prozent. Die Kläger halten die Mietminderung für unberechtigt und begehren mit ihrer Klage Zahlung der restlichen Miete sowie die Feststellung, dass die Beklagten nicht berechtigt seien, wegen des Lärms die Miete zu mindern. Die hierauf gerichtete Klage ist vor dem Amts- und dem Landgericht ohne Erfolg geblieben.

Nachteilige Veränderungen nicht stillschweigend ausgeschlossen

Die vom LG zugelassene Revision, mit der die Kläger ihr Zahlungs- und Feststellungsbegehren weiter verfolgen, hatte Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass nachteilige Einwirkungen auf die Mietsache von außen – sogenannte «Umweltmängel» – zwar Gegenstand einer Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietwohnung sein könnten, sodass im Laufe der Zeit eintretende nachteilige Änderungen wegen eines Zurückbleibens der vereinbarten hinter der tatsächlich bestehenden Beschaffenheit zu einem Mangel der Mietsache (§ 536 Abs. 1 BGB) führen könnten. Allerdings könne – entgegen einer verbreiteten Praxis – bei Fehlen ausdrücklicher Vereinbarungen nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, die Mietvertragsparteien hätten gleichwohl den bei Vertragsschluss vorgefundenen Wohnstandard zumindest stillschweigend dahin festlegen wollen, dass dieser

Zustand sich in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern darf und der Vermieter seinen Fortbestand jedenfalls im Wesentlichen zu garantieren hat. Solche konkreten Anhaltspunkte seien den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts hier nicht zu entnehmen gewesen.

Pflicht des Vermieters zur Hinnahme des Lärms entscheidend

Bei Fehlen einer derartigen Vereinbarung im Mietvertrag sei die Frage, ob und in welchem Umfang der Mieter ein nachträglich verändertes Maß an Geräuschmissionen hinzunehmen hat, ohne sich auf einen Mangel der Mietwohnung berufen zu können, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung zu beantworten. Entgegen einer vielfach vertretenen Auffassung habe ein Vermieter dabei aber im Rahmen seiner nach § 535 Abs. 1 BGB bestehenden Pflicht, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht dafür einzustehen, dass sich ein bei Vertragsschluss hingenommenes Maß an Geräuschen vom Nachbargrundstück nicht nachträglich vergrößert, wenn er diese Geräusche selbst gegenüber dem Nachbarn gemäß § 906 Abs. 1 BGB (entschädigungslos) zu dulden hätte. Denn Unmögliches hätte der Mieter, wenn die Vertragsparteien das Ansteigen der Geräuschkulisse bei Vertragsschluss bedacht hätten, vom Vermieter redlicherweise nicht beanspruchen können. Er hätte vielmehr nur verlangen können, dass der Vermieter einen von ihm nicht mehr zu duldenen Geräuschanstieg gegenüber dem Dritten abwehrt oder ihm eine Minderung zubilligt, wenn auch er selbst von dem Dritten für eine wesentliche, aber als ortsüblich zu duldende Störung einen Ausgleich (vergleiche § 906 Abs. 2 BGB) verlangen kann.

Toleranzgebot für Kinderlärm bedeutsam

Vor diesem Hintergrund ist der BGH zu dem Ergebnis gelangt, dass in den hier neu aufgetretenen Lärmbelästigungen jedenfalls dann kein Mangel der Mietsache gesehen werden kann, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten – etwa mit Rücksicht auf das bei Kinderlärm bestehende Toleranzgebot des § 22 Abs. 1a BImSchG – als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste. Entgegen der Auffassung des LG komme es nicht darauf an, das § 22 Abs. 1 a BImSchG erst im Jahr 2011 und damit lange nach dem Abschluss des Mietvertrages in Kraft getreten ist. Denn diese Privilegierungsregelung sei nach dem Willen des Gesetzgebers darauf angelegt, über seinen eigentlichen Anwendungsbereich und das damit vielfach verklammerte zivilrechtliche Nachbarrecht hinaus auch auf das sonstige Zivilrecht, insbesondere das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht auszustrahlen, sofern dieses jeweils für die Bewertung von Kinderlärm relevant ist.

Landgericht muss erneut entscheiden

Da hierzu die erforderlichen Feststellungen – insbesondere die Frage, ob die von den Beklagten geltend gemachten Lärmbelästigungen von Kindern oder von (nicht unter die Privilegierung des § 22 Abs. 1a BImSchG fallenden) Jugendlichen oder jungen Erwachsenen verursacht werden – bisher nicht getroffen sind, hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies den Rechtsstreit an das LG zurück. [Quelle: Beck-Newsletter vom 29.04.2015]