

BGH Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14: Zum Mietmangel wegen Lärmbelästigungen durch einen neuen Bolzplatz

(Pressemitteilung des BGH vom 29.04.2015)

Der BGH entschied unter welchen Voraussetzungen der Mieter einer Wohnung wegen nachteiliger Einwirkungen auf die Mietsache von außen (sog. Umweltmängel) – im vorliegenden Fall vom Nachbargrundstück ausgehende Lärmbelästigungen – die Miete mindern darf. Bei der Frage, ob die Mietminderung berechtigt ist oder nicht ist im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung darauf abzustellen, ob der Vermieter selbst den Umweltmangel zu dulden hätte und der Mieter deshalb redlicherweise nicht verlangen konnte, dass dieser Umweltmangel Bestandteil einer Beschaffenheitsvereinbarung wird. Denn auch der Vermieter hätte in diesem Fall keinen Abwehr- oder Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verursacher des Umweltmangels.

I. Sachverhalt

Die Beklagten sind seit vielen Jahren Mieter einer Erdgeschosswohnung mit Terrasse. Das Grundstück grenzt an eine Schule, auf deren Gelände im Jahr 2010 – 20m von der Terrasse der Beklagten entfernt – ein Bolzplatz angelegt worden ist. Der Bolzplatz soll nach der angebrachten Beschilderung von Kindern bis 12 Jahren von Montag bis Freitag jeweils bis 18 Uhr genutzt werden können. Die Beklagten rügten ab Sommer 2010 gegenüber den Klägern – ihren Vermietern –, dass von Jugendlichen, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielen würden, Lärmbelästigungen ausgingen. Sie minderten deshalb ab Oktober 2010 die Miete um 20 %.

Die Kläger begehren Zahlung der ausstehenden Miete sowie die Feststellung, dass die Beklagten nicht berechtigt sind wegen der Lärmbelästigungen die Miete zu mindern.

Vor dem Amtsgericht Hamburg-Harburg und dem Landgericht Hamburg blieb die Klage erfolglos. Die Revision hatte Erfolg.

II. Rechtsausführungen

1. Die Parteien eines Mietvertrags können zwar grundsätzlich in einer Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietsache auch Umweltmängel aufnehmen. Liegt jedoch keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien vor, so darf nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, dass die Parteien den bei Vertragsschluss vorliegenden Zustand hinsichtlich Umweltmängel stillschweigend vereinbart haben.

2. Fehlt es an einer ausdrücklichen Beschaffenheitsvereinbarung und liegen auch keine konkreten Anhaltspunkte für eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung vor, so ist eine ergänzende Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Mieter bei Vertragsschluss

redlicherweise nur eine Beschaffenheitsvereinbarung verlangen kann, deren Einhaltung dem Vermieter tatsächlich und rechtlich möglich ist.

3. Es kommt bei der ergänzenden Auslegung des Mietvertrags deshalb darauf an, ob der Vermieter selbst den Umweltmangel gem. § 906 Abs. 1, 2 BGB gegenüber dem Dritten zu dulden hätte. Denn eine Abwehr unwesentlicher Beeinträchtigungen oder eine Entschädigung für wesentliche, aber durch die ortsübliche Benutzung herbeigeführte Beeinträchtigungen, ist dem Vermieter gem. § 906 Abs. 1, 2 BGB rechtlich nicht möglich. Eine bei Vertragsschluss getroffene Beschaffenheitsvereinbarung hätte sich nur auf solche Umweltmängel beziehen können, bei denen keine Duldungspflicht des Vermieters selbst besteht.

4. Eine Mietminderung ist daher nur berechtigt, wenn es sich bei den vom Bolzplatz ausgehenden Lärmbelästigungen um eine entschädigungspflichtige Beeinträchtigung i.S.v. § 906 Abs. 2 BGB handeln würde. Denn dann hätte dieser Umweltmangel redlicherweise bei Vertragsschluss in eine Beschaffenheitsvereinbarung aufgenommen werden können. Ein Mangel an der Mietsache liegt dagegen nicht vor, wenn auch der Vermieter selbst die Lärmbelästigungen gem. § 906 Abs. 1, 2 BGB entschädigungslos hinnehmen müsste.

5. Eine gem. § 906 Abs. 1, 2 BGB unwesentliche oder entschädigungslos zu duldende Beeinträchtigung kann hier wegen § 22 Abs. 1a BImSchG (besonderes Toleranzgebot bei Kinderlärm) vorliegen. Es kommt also entscheidend auf den Nachweis an, von wem die geltend gemachten Lärmbelästigungen verursacht werden. Von Kindern verursachter Lärm ist auch vom Vermieter hinzunehmen, nicht hingegen eine von Jugendlichen verursachte Lärmbelästigung.

III. Examensrelevanz

Die Entscheidung ist in der mietrechtlichen Klausur bei einer möglichen Mietminderung von Bedeutung. Sie hat Auswirkungen auf den Mangelbegriff, soweit der Mangel auf im Laufe der Mietzeit eintretenden nachteiligen Umwelteinwirkungen beruht und die Parteien keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen haben.

IV. Fazit

Bei Beachtung des Toleranzgebots aus § 22 Abs. 1a BImSchG gegenüber Kinderlärm ist eine solche Aufgabe auch ohne Kenntnis des Urteils gut lösbar. Es muss insbesondere herausgearbeitet werden, ob der Lärm tatsächlich von Kindern oder von durch § 22 Abs. 1a BImSchG nicht erfassten Jugendlichen verursacht wird um zu einem folgerichtigen Ergebnis zu kommen.

Bearbeiter/in: Stephanie Neumann