

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Kein Mietminderungsrecht bei Baulärm vom Nachbargrundstück

Mit Urteil vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19 hat der BGH erneut bestätigt, dass Lärm- und Schmutzimmissionen, die nach dem Abschluss eines Mietvertrages auftreten, keinen Anspruch auf Mietminderung gem. § 536 I 1 BGB begründen. Voraussetzung ist, dass diesbezüglich keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde und auch der Vermieter die Beeinträchtigungen ohne Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten nach § 906 BGB hinnehmen muss.

Sachverhalt

Die Kläger begehren anteilige Rückzahlung der geleisteten Miete aufgrund von Lärm- und Staubbelastung sowie die Feststellung einer Mietminderung in Höhe von 30 %. Die Minderung der Miete hielten die Kläger für erforderlich, da auf dem Nachbargrundstück vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen mit Unterkellerung und einer Tiefgarage gebaut wurden. Die daraus resultierende Lärm- und Staubentwicklung hätte, nach Ansicht der Kläger, negative Auswirkungen für ihre Wohnung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Rechtliche Würdigung

Einen Mangel der Mietsache wegen Lärm- und Staubimmissionen, die vom Nachbargrundstück ausgehen, verneint der BGH im vorliegenden Fall mit folgender Begründung:

Ein Mangel liegt vor, wenn eine Abweichung von dem vereinbarten Zustand der Mietsache vorliegt. Eine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung, dass die Mietsache frei von Baulärm sei und bleibe, wurde vorliegend nicht vereinbart. Auch kann vorliegend keine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung über die äußeren Faktoren, die zu der Lärmbelastung führen, angenommen werden, da dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer geräusch- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden kann.

Es ist darauf abzustellen, welche Regelungen die Mietvertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung in Gestalt der erhöhten Immissionsbelastung bewusst gewesen wäre.

Demnach begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen nachträglich erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich und ortsüblich hinnehmen muss.

Gerade bei Immissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, hat der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf, dass die zu Beginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses unverändert fortbestehen. Demzufolge kann der Mieter auch nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand derartiger „Umweltbedingungen“ übernehmen will. Die Annahme einer dahingehenden konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung kann daher nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen.

Praxishinweis

Der BGH hält hier an seiner früheren Rechtsprechung im Zusammenhang mit Umweltmängeln fest. Der Mieter muss die Situationsgebundenheit der Mietwohnung gegen sich gelten lassen und hat nicht zwangsläufig die Möglichkeit die Umweltmängel, die an jedem Ort potenziell auftreten können, auf den ebenso wenig verantwortlichen Vermieter abzuwälzen.

Denise Claus
Rechtsanwältin

