

Ein neuer Bolzplatz in der Nachbarschaft und neuer Lärm: regelmäßig kein Grund für die Minderung der Miete – gleiches Risiko für Vermieter und Mieter

BGH, Urteil vom 29. April 2015 – VIII ZR 197/14¹

Dass sich die äußeren Verhältnisse in der Umgebung einer Wohnung in einer Weise ändern können, die den Wohnwert beeinträchtigt, die aber von den Parteien bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorherzusehen waren, ist kein außergewöhnlicher Vorgang. Zu denken ist nur an Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück, die Zunahme der Verkehrsbelastung oder die neue Einflugschneise eines Flughafens. Dann stellt sich jedesmal die Frage, ob der Mieter wegen einer solchen Verschlechterung des Wohnwertes – Stichwort: „Umweltfehler“ – die Miete mindern kann oder ob er sie quasi als „höhere Gewalt“ hinnehmen muss. Der BGH hat sich in den letzten Jahren verschiedentlich mit diesem Problem befassen müssen. Die dort entwickelten Grundsätze hat er nun in einem Urteil vom 29. April 2015 weiterentwickelt. Die Begründung ist umfangreich und anspruchsvoll, das Ergebnis erscheint jedoch geradezu „salomonisch“. Um es vorwegzunehmen: *Nachteilige, von den Parteien nicht vorhergesehene Veränderungen der Umweltsituation rechtfertigen grundsätzlich nicht die Minderung der Miete* – das ist die Kernaussage.

Der Fall:

Es geht um eine Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Hamburg. Unmittelbar neben dem Wohngrundstück befand sich bereits bei Abschluss des Mietvertrages im Februar 1993 ein Schulgelände. Erst einige Zeit später – im Jahr 2010 – wurde auf diesem Schulgelände lediglich 20 m entfernt von der Terrasse der Mieter ein mit einem Metallzaun versehener Bolzplatz angelegt, der nach einem entsprechenden Hinweisschild *Kindern im Alter bis zu 12 Jahren jeweils von Montag bis Freitag bis 18.00 Uhr* zur Benutzung offensteht. Dabei blieb es jedoch nicht. Bereits ab dem Sommer 2010 beanstandeten die Mieter gegenüber der Vermieterin ständige Lärmbelästigungen auch *außerhalb der zugelassenen Zeiten* durch auf dem Bolzplatz spielende *Jugendliche*. Sie minderten deshalb ab Oktober 2012 die Miete um 20%.

Amts- und Landgericht haben die Minderung in Höhe von 10% für begründet gehalten, weil die zusätzliche Lärmbelastung bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorhersehbar gewesen sei und deshalb angesichts der stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien (hinsichtlich der Umwelteinflüsse auf die Wohnung) einen nachträglich eingetretenen Mangel i.S.d. § 536 Abs.1 Satz 2 BGB darstelle. An dieser Beschaffenheitsvereinbarung ändere auch die im Jahr 2011 in Kraft getretene „Privilegierung“ des Kinderlärms durch den neuen Absatz 1a des § 22 BImSchG nichts. Spätere, von Dritten verursachte *nachteilige Veränderungen* (der Umwelteinflüsse) lägen *allein im Risikobereich des Vermieters*.

¹ NZM 2015, 481 = NJW 2015, 2177 = Grundeigentum 2015, 849 = WuM 2015, 478 = ZMR 2015, 697 = DWW 2015, 250

Die Entscheidung:

Weder im Mietvertrag noch an anderer Stelle hatten die Parteien eine Absprache über Geräuschbelastungen der Wohnung getroffen. Das wäre auch sehr ungewöhnlich gewesen. Dass von der benachbarten Schule – zumal in den Pausenzeiten – Kinderlärm zu hören sein würde, war allen Beteiligten klar und bedurfte keiner Erörterung. Das viele – genau: 17 – Jahre später sich die Situation erheblich ändern würde, haben die Parteien verständlicherweise nicht bedenken können. Deshalb stellen sich drei ganz konkrete Fragen:

- 1) Sind die Parteien bei Abschluss *stillschweigend und übereinstimmend davon ausgegangen*, dass die äußeren Verhältnisse im Umfeld der Wohnung, insbesondere im Zusammenhang mit der vorhandenen Schule, in Zukunft unverändert bleiben würden?
- 2) Wenn es eine solche stillschweigende (*konkludente*) Vereinbarung nicht gegeben hat: Kann oder muss sie dann im Wege einer sog. *ergänzenden Vertragsauslegung* nachgeholt werden, weil sich der Mietvertrag in diesem Punkt nachträglich als lückenhaft erweist?
- 3) Falls eine ergänzende Vertragsauslegung ausscheidet: *Wer trägt das Risiko* einer nachträglichen negativen Veränderung der Umwelteinflüsse?

Alle drei Fragen hat der BGH sehr ausführlich und sorgfältig geprüft, im Ergebnis aber nicht unbedingt überzeugend beantwortet.

1) *Der Ausgangspunkt: Grundsätzlich keine stillschweigende Vereinbarung über den Fortbestand der aktuellen Umweltbedingungen*

Nicht neu, aber entscheidend für die von den Mietern geltend gemachte Minderung ist die Aussage des BGH, dass die unausgesprochene Erwartung des Mieters, die aktuellen Umweltverhältnisse würden sich während des Mietverhältnisses nicht ändern, sie seien also prägend für die Beschaffenheit der Wohnung, rechtlich *keine Bedeutung hat, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter diese Erwartung des Mieters erkennt und ihr nicht widerspricht*. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter – für den Mieter erkennbar – auf die unausgesprochene Erwartung des Mieters *in irgendeiner Form zustimmend reagiert*. Eine solche Reaktion muss nicht ausdrücklich erfolgen, aber sie muss eindeutig „positiv“ sein. Nur dann kann eine stillschweigende Vereinbarung angenommen werden.

Diesen etwas abstrakten Grundsatz präzisiert und konkretisiert der BGH sodann mit folgender nachvollziehbarer Überlegung: Soweit es um *Lärmmissionen von öffentlichen Straßen oder von einem Nachbargrundstück* aus geht, sei zu berücksichtigen, dass der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf hat, dass die zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses unverändert fortbestehen. *Der Mieter kann deshalb im Allgemeinen nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand*

derartiger „Umweltbedingungen“ übernehmen will. Die Annahme einer dahingehenden Beschaffenheitsvereinbarung wird deshalb allenfalls in besonderen Ausnahmefällen in Betracht kommen und jedenfalls konkrete Anhaltspunkte für die Übernahme einer so weitgehenden und vom Vermieter nicht beherrschbaren Haftung voraussetzen. Derartige besondere Umstände haben die Vorinstanzen bisher nicht festgestellt (und dürften auch in der neuen Berufungsverhandlung kaum zu erwarten sein).

2) Keine „Rettung“ im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung

In seiner jüngeren Rechtsprechung greift der VIII. Senat – ebenso wie andere Zivilsenate des BGH – des öfteren auf das rechtliche Instrument der sog. ergänzenden Vertragsauslegung zurück, wenn es darum geht, ob eine im Vertrag nicht geregelte, weil nicht bedachte Situation dadurch in einer beiden Parteien gerecht werdenden Weise zu lösen ist, dass das *Gericht* die Lücke durch die Ergänzung des Vertrages schließt. Dafür hat die Rechtsprechung einen festen und bewährten Maßstab entwickelt, nämlich die Überlegung,

was die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten.

Konkret: Hätte der Vermieter bei Kenntnis der (künftigen) Einrichtung eines Bolzplatzes auf dem benachbarten Schulgelände einschließlich der Gefahr einer „unzulässigen“ Benutzung des Platzes durch andere Personen und zu anderen Zeiten eine Haftung gegenüber den Mietern, insbesondere auch mit der Folge einer Mietminderung, übernommen? Diese Frage verneint der BGH unter beiden in Betracht kommenden Gesichtspunkten:

a) Der von Kinderspielplätzen ausgehende *Kinderlärm* ist seit dem Inkrafttreten des § 22 Abs.1a BImSchG im Jahr 2011 privilegiert; er gilt nicht mehr als „störender Lärm“, sondern ist als Ausdruck eines gesellschaftlichen Toleranzgebotes hinnehmbar. Durch die Begrenzung auf ein Lebensalter von unter 14 Jahren ist der Begriff des Kinderlärms hinreichend definiert.² Diese Wertung des Gesetzes wirkt sich mittelbar auch auf das Mietrecht und die hier zu berücksichtigende *Verkehrsanschauung* sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aus mit der Folge, dass *Kinderlärm* i.S.d. § 22 Abs.1a BImSchG allenfalls als *eine nur unerhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs* anzusehen ist, eine Minderung der Miete gemäß § 536 Abs.1 Satz 3 BGB mithin schon aus diesem Grund ausscheidet.³

b) Mit der Verneinung der Frage, ob typischer Kinderlärm heutzutage noch als eine relevante Beeinträchtigung des Wohnwertes anzusehen, ist allerdings noch nicht die hier im Vordergrund stehende weitere Frage beantwortet, welche Folgen sich für Mieter und Vermieter aus dem Umstand ergeben, dass der Bolzplatz auch außerhalb der zugelassenen Zeiten, d.h.

² S. dazu Urteil vom 29. April 2015 aaO, RNr. 26

³ aaO RNrn. 27 ff

nach 18.00 Uhr und am Wochenende, und von anderen Personen, nämlich von Jugendlichen (14 Jahre und älter) benutzt wird. Dass eine solche – nicht ausnahmsweise durch Gesetz privilegierte oder nach der Verkehrsanschauung zu dulddende – nachteilige Veränderung des Wohnumfeldes und der Geräuschsituation nicht ohne weiteres vom Mieter hinzunehmen ist, liegt auf der Hand. Im Einzelnen war die Frage bislang allerdings in Rspr. und Schrifttum umstritten.⁴ Der BGH beantwortet sie nun dahin, dass

*nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs.1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führenden Mangel der Mietwohnung begründen, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.*⁵

Diese Aussage beruht auf der – wegen des Fehlens einer ausdrücklichen oder stillschweigenden (konkludenten) vertraglichen Regelung gebotenen – ergänzenden Auslegung des Mietvertrages. Nach den Grundsätzen für eine ergänzende Vertragsauslegung durch das Gericht ist bei der konkreten Situation zu fragen,

*ob die Parteien, wenn sie bei Vertragsschluss die spätere Entwicklung der Verhältnisse auf dem benachbarten Schulgrundstück in Betracht gezogen hätten, diese als den geschuldeten Mietgebrauch nunmehr prägend hingenommen hätten, oder ob die Parteien den Vermieter als verpflichtet angesehen hätten, den Mietgebrauch jedenfalls im Wesentlichen nach dem Vertragsschluss bestehenden Immissionsstandard aufrechtzuerhalten.*⁶

Letzteres – eine „garantieähnliche“ Haftung des Vermieters für den status quo (bei Vertragsschluss) – verneint der BGH mit einer sehr einleuchtenden Begründung: Zwar ist der Vermieter grundsätzlich gehalten, von Dritten ausgehende Störungen vom Mieter fernzuhalten und zu diesem Zweck gegen den Störer *im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Möglichen* vorzugehen⁷. Scheidet eine solche Möglichkeit jedoch aus, weil auch der Vermieter die betreffenden Störungen durch Geräuschimmissionen hinzunehmen hätte, kommt eine im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu begründende mietvertragliche Haftung des Vermieters nicht in Betracht. Beide – Vermieter und Mieter – bilden also eine „Risikogemeinschaft“: Was der Vermieter hinzunehmen hat, muss auch der Mieter dulden – das ist letztlich der Kernsatz dieses Urteil.

Umgekehrt *kann danach eine Haftung des Vermieters zu bejahen sein, wenn er die von einem Dritten ausgehende Störung nicht oder jedenfalls nicht entschädigungslos, d.h. nicht ohne den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs.2 Satz 2 BGB, hinzunehmen*

⁴ s. RNR. 31, 32

⁵ aaO RNR. 35

⁶ aaO RNR. 39

⁷ Ggf. auch mit einer Kündigung gegen einen „störenden“ Mitmieter, etwa bei anhaltender Lärmbelästigung oder Störung des Hausfriedens durch übermäßigen Zigarettenrauchgeruch im Treppenhaus

braucht. Ein solcher Ausgleichsanspruch müsste sich dann „in einer adäquaten Minderung der Miete niederschlagen“.⁸ *Der dem Mieter zustehende Mietgebrauch nimmt also, wie der BGH zusammenfassend bemerkt, bei Fehlen entgegenstehender Abreden an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks und der aus der Nachbarschaft entstammenden Einwirkungen einschließlich der damit verbundenen Veränderungsrisiken jedenfalls in dem Umfang teil, den der an § 906 BGB gebundene Vermieter angesichts des ihm danach billigerweise zuzumutenden Gebrauchsüberlassungsrisikos nicht beeinflussen kann.*⁹

3) Das Ergebnis: Prüfung der tatsächlichen Gegebenheiten (Kinderspielplatz?), Ausmaß und Ursache der Lärmbelästigungen, öffentlich-rechtliche Duldungspflicht, Ausgleichsanspruch der Vermieter?

In der neuen Berufungsverhandlung wird das Landgericht – wohl nach entsprechendem ergänzenden Vortrag der Parteien – diese tatsächlichen und rechtlichen Punkte zu klären und sodann die Frage einer Minderung erneut zu entscheiden haben. Wie das Verfahren ausgehen wird, ist derzeit kaum zu beantworten.

Die Leitsätze lauten:

a) *Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (Bestätigung der Senatsrechtsprechung ...).*

b) *Die in § 22 Abs. 1a BImSchG vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen.*

c) *Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insoweit hat der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil (Fortführung der Senatsrechtsprechung, vgl. Urteile vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12; vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08).*

⁸ aaO RNr. 42 a.E.

⁹ aaO RNr. 43

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Die Entscheidung vom 29. April 2015 ist in mehrfacher Hinsicht bemerkenswert:

- Sie klärt ganz grundsätzlich die schwierige und bisher sehr umstrittene Frage, ob im Laufe eines Mietverhältnisses eintretende und *bei Abschluss des Mietvertrages nicht absehbare nachteilige Veränderungen der Umwelteinflüsse*, die für den Gebrauchswert einer Mietwohnung von Bedeutung sind, eine Minderung der Miete rechtfertigen.
- Eine *Minderung kommt nicht in Betracht*, wenn auch der Vermieter als Grundstückseigentümer neue Lärmimmissionen hinnehmen muss (§ 906 BGB; „Risikogemeinschaft“). Eine stillschweigende Übernahme der Haftung des Vermieters für den unveränderten Fortbestand der bei Abschluss des Mietvertrages bestehenden Situation scheidet in aller Regel aus.
- Bei einem Sachverhalt wie dem hier entschiedenen wird insbesondere zu prüfen sein, ob der Vermieter von der verantwortlichen Stadt verlangen kann, wirksame Maßnahmen gegen den „Missbrauch“ des Bolzplatzes und die dadurch verursachten Lärmimmissionen zu ergreifen.
- Mit dem *Argument der „Risikogemeinschaft“ von Vermieter und Mieter* liefert der BGH eine Begründung für die Antwort in der einen oder anderen Richtung: Weder wird dem Vermieter ein unangemessenes wirtschaftliches Risiko aufgebürdet noch werden die Rechte des Mieters einseitig eingeschränkt. Beide sitzen sozusagen „in einem Boot“, wenn es um nachteilige Einflüsse von dritter Seite geht. Ob diese Argumentation überzeugt, muss man allerdings mit einem Fragezeichen versehen.
- Die nunmehr entwickelten Grundsätze müssen zweifellos auch *gelten für störende Bauarbeiten auf einem in der Nähe befindlichen Grundstück, für Straßenbauarbeiten oder für Lärmimmissionen durch neue, rechtlich zulässige Gewerbebetriebe*. Auch insoweit geht die Bedeutung dieses Urteils weit über den entschiedenen Fall hinaus.

Das Urteil vom 29. April 2015 ist im Schrifttum kritisiert worden, insbesondere, weil es das sog. Äquivalenzprinzip – den Grundsatz des Gleichgewichts der vereinbarten beiderseitigen vertraglichen Leistungen – nicht hinreichend beachtet.¹⁰ Die Umweltsituation einer Wohnung, insbesondere die ruhige oder lärmbelastete Lage, ist naturgemäß ein nicht unwichtiger Faktor für den Wohnwert und damit auch für die Miete. Verschlechtert sich nun diese Situation nachträglich, so entsteht ein sog. Umweltmangel, der nach den Regeln der Minderung (§ 536 BGB) grundsätzlich zu einer Herabsetzung der Miete führt. In der Praxis bedeutet das beispielsweise, dass der Vermieter bei einer Neuvermietung der lärmbelasteten Wohnung nicht mehr dieselbe Miete erhalten wird wie zuvor bei der Vermietung ohne die Lärmbelastung. Umweltmängel fallen also, wenn sie nicht vorhersehbar sind und der Mieter nicht mit ihnen

¹⁰ Börstinghaus, jurisPR-BGB Zivilrecht 12/2015, Anm. 2; ähnlich Föller, WuM 2015, 485

rechnen muss, in den Risikobereich des Vermieters. Etwas anderes muss allerdings dann gelten, wenn die Belästigung vorübergehend ist, etwa bei einer Straßenbaumaßnahme; sie ist aus Billigkeitsgründen vom Mieter hinzunehmen.¹¹

Eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung über den Fortbestand der bei Abschluss des Mietvertrages bestehenden Umweltsituation knüpft der BGH an sehr hohe Voraussetzungen, die in der Praxis kaum je vorliegen werden. Eine Minderung wegen nachträglich eingetretener Umweltmängel wird deshalb künftig kaum noch möglich sein; das bedeutet letztlich eine einseitige Risikoverlagerung auf den Mieter, der allein die Folgen einer negativen Veränderung der Umweltsituation zu tragen hat, während der Vermieter von diesem Risiko praktisch vollständig entlastet wird.

¹¹ Börstinghaus aaO