

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Verkehrslärm & Co: Wann kann der Mieter die Miete mindern?

BGH, Urteil vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12

Zu den drei „sozialadäquaten“ Lärmarten Nachbarn, Verkehr & Bau hat der BGH inzwischen einige wichtige Aussagen getroffen. Mit dem Verkehrslärm befasst sich erstmals ein neues Urteil vom 19. Dezember 2012, das zwar relativ knapp begründet ist, aber drei wichtige und sehr grundsätzliche Aussagen enthält, nämlich

- zu den Voraussetzungen einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung,
- zur Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache bei Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung, und
- zu der Frage, ob eine Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der Wohnung eine Minderung der Miete rechtfertigt.

Diese - etwas abstrakte - Aufzählung hatte einen sehr konkreten, fast schon alltäglichen Hintergrund.

Der Fall:

Die Mieter hatte im Jahr 2004 eine Wohnung in der Schlossallee im Osten Berlins (Bezirk Pankow/Niederschönhausen) gemietet. Wegen umfangreicher Bauarbeiten auf der benachbarten Pasewalker Straße wurde der stadteinwärts führende Verkehr von Juni 2009 bis November 2010 über die Schlossallee umgeleitet, was eine nicht unerhebliche Zunahme des Verkehrslärms zur Folge hatte. Deswegen minderten die Mieter ab Oktober 2009 bis November 2010 die Miete um 15% (soweit sich das den Urteilsgründen entnehmen lässt). Der Vermieter akzeptierte die Minderung nicht und klagte schließlich einen Rückstand von rd. 1.400 € ein. Das Amtsgericht hatte der Klage in vollem Umfang, das Landgericht teilweise stattgegeben. Auf Revision des Vermieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und das erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Minderung unter dem Gesichtspunkt geprüft, ob die Parteien die bei Abschluss des Mietvertrages vorhandene relativ geringe Belastung durch Verkehrslärm stillschweigend als vertragsgemäßen Zustand der Wohnung („Sollbeschaffenheit“) vereinbart haben mit der Folge, dass bei Zunahme des Verkehrslärm die Miete gemindert sein kann.

(a) Geradezu schulmäßig führt das Urteil zunächst aus, dass *Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung auch Umstände sein können, die von außen unmittelbar auf die Mietsache einwirken (sog. Umweltfehler), insbesondere etwa Immissionen*. Soweit Parteiabreden (auch

nur stillschweigende) zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und der Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) *nach der Verkehrsanschauung* bestimmt (BGH, Urteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08).

(b) Das Landgericht hatte angenommen, die Parteien hätten bei Abschluss des Mietvertrages hinsichtlich zukünftiger, von Dritten verursachter Lärmbelästigungen den Zustand, wie er zur Zeit des Vertragsschlusses bestand, für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses *als unverändert bestehen bleibend stillschweigend vereinbart*. Eine solche stillschweigende (konkludente) Vereinbarung der Parteien verneint der BGH mit der Begründung, bezüglich eines sog. Umweltfehlers *reiche es nicht aus*, dass der Mieter bei Vertragsabschluss einen von außen auf die Mietsache einwirkenden Umstand - etwa einen geringen Straßenlärm - als vorteilhaft wahrnimmt ("ruhige Lage") und sich möglicherweise (auch) deshalb zur Anmietung der Wohnung entscheidet. *Erforderlich sei vielmehr,*

dass der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters erkennt oder erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses Zustands als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung ansieht, und dass der Vermieter dem zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genüge für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich sei jedenfalls, dass der Vermieter darauf "in irgendeiner Form zustimmend reagiert".

Für eine derartige stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung hatten die Feststellungen der Vorinstanzen jedoch keine Anhaltspunkte ergeben. Deshalb fährt der BGH fort:

(c) Nach der *Verkehrsanschauung* und nach *Treu und Glauben* stelle die vorübergehende Erhöhung des Verkehrslärms keinen die Minderung der Miete rechtfertigenden Mangel der Wohnung dar; nach den im Berliner Mietspiegel 2009 ausgewiesenen Werten seien die von den Mietern vorgetragenen Lärmwerte keine "hohe Belastung". Bei einer Wohnlage "in der Berliner Innenstadt"¹ sei jederzeit mit *Straßenbauarbeiten größeren Umfangs und längerer Dauer* zu rechnen; deshalb hatten die Mieter die erhöhte Lärmbelästigung *„redlicherweise hinzunehmen.“* Damit entfiel auch die „vermittelnde“ Lösung des Landgerichts, das eine Minderung „ab dem siebten Monat“ für gerechtfertigt gehalten hatte. Eine vorübergehende erhöhte Lärmbelästigung stelle unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich – wie hier – innerhalb der in Berliner Innenstadtlagen üblichen Grenzen halte, keinen Mangel i.S.d. § 536 BGB dar.

Anmerkung:

¹ tatsächlich handelt es sich um eine Wohngegend an nordöstlichen Rand des Stadtgebiets von Berlin (Pankow/Niederschönhausen)

Die Ausführungen zu den Voraussetzungen einer stillschweigenden Vereinbarung sind nicht neu. Mit einer ähnlichen Begründung hatte der VIII. Senat des BGH bereits im Oktober 2007 eine stillschweigende Vereinbarung verneint und sich damit von seiner früheren „großzügigen“ Linie – Stichwort: jahrelange, einvernehmliche Übung – verabschiedet (Urteil vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 279/06). Seitdem legt er einen relativ strengen Maßstab an das Zustandekommen einer stillschweigenden Vereinbarung an.

Eine vergleichbare Grundsatzentscheidung des BGH zum *Problem Baulärm* liegt bislang (leider) noch nicht vor. Angesichts der Grundsätzlichkeit und des Gewichts der Argumente in der Begründung des vorliegenden Urteils spricht aber Einiges dafür, dass der BGH auch in einem solchen Fall eine Minderung der Miete nur unter engen Voraussetzungen anerkennen wird.