

Mietminderung wegen Lärmbelästigung: Was muss der Mieter angeben, was muss das Gericht prüfen?

BGH, Beschluss vom 21. Februar 2017 – VIII ZR 1/16¹

Zu der Frage, wie präzise die Angaben und Beschreibungen eines Mieters sein müssen, wenn er sich in seiner Wohnung durch Lärm – woher auch immer – belästigt fühlt und deshalb die Miete mindert, hat der BGH in der jüngeren Vergangenheit bereits mehrfach Stellung genommen. Die betreffenden Entscheidungen zeichnen sich durchweg durch eine sehr lebensnahe und überzeugende Begründung aus. In diese Reihe fügt sich der neue Beschluss vom 21. Februar 2017 – in zweifacher Hinsicht ein Fall wie aus dem Lehrbuch – nahtlos ein.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt eine Wohnung in einem 1954 erbauten, unstreitig hellhörigen Mehrfamilienhaus in der Nähe von Stuttgart.² Bereits seit langem hat er eine anhaltende, unzumutbare Lärmbelästigung (laute Klopferäusche, festes Getrampel, Möbelrücken usw.) beanstandet, die nach seiner Einschätzung aus der über seiner Wohnung liegenden Wohnung der Mieterin B. herrühren. Er minderte deshalb – erfolglos – die Miete, zuletzt um rd. 82 € monatlich. Nachdem ein Rückstand von rd. 862 € aufgelaufen war, kündigte die Vermieterin deswegen das Mietverhältnis fristlos. Daraufhin zahlte der Mieter den Betrag innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unter Vorbehalt nach. Auf Grund der – offensichtlich hilfsweise erklärten³ – ordentlichen Kündigung verurteilte das Amtsgericht den Mieter zur Räumung. Das Landgericht hat die Berufung des Mieters mit der Begründung zurückgewiesen, die Kündigung sei „als ordentliche Kündigung“ wirksam, weil der Mieter die Miete unberechtigt gekürzt habe. Die Würdigung der Zeugenaussagen durch das Amtsgericht, der vom Mieter beanstandete – und von den Zeugen bestätigte – Lärm lasse keinen Schluss auf einen Mangel der Mietsache zu, sei widerspruchsfrei; nicht jeder Lärm in einem hellhörigen Haus begründe einen Mietmangel. Im Übrigen habe der Mieter die Minderung nicht mit der Nichteinhaltung des nach dem Baujahr des Hauses geschuldeten Schallschutzes, sondern lediglich damit begründet, dass die Vermieterin nichts gegen die Lärmbelästigung durch Mitbewohner, insbesondere die Mieterin B., unternommen habe. Das Amtsgericht habe auch nicht das beantragte Sachverständigengutachten einholen müssen, weil ein Sachverständi-

¹ DWW 2017, 90 = WuM 2017, 194 = Grundeigentum 2017, 413 = NZM 2017, 256 (Stand 12. Mai 2017)

² Bei der Ortsangabe „Stuttgart“ in RNr. 1 des Beschlusses dürfte es sich um ein Versehen handeln; in erster Instanz hat das AG Esslingen entschieden (Urteil vom 9. März 2015 – 4 C1087/14, nicht veröffentlicht). Esslingen liegt etwa 10 km südöstlich von Stuttgart.

³ Einzelheiten hierzu sind dem Beschluss nicht zu entnehmen; dort ist zunächst (RNr. 1) lediglich von der fristlosen Kündigung die Rede, am Ende des folgenden Absatzes wird jedoch die ordentliche Kündigung als Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses genannt.

ger keine Feststellungen zu den in der Vergangenheit liegenden Lärmbelästigungen treffen könne.

Die Entscheidung:

Das Berufungsgericht hat in mehrfacher Hinsicht das rechtliche Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) des Mieters verletzt, weil es – wie bereits das Amtsgericht – in „rechtsfehlerhaft verengter Sichtweise“ nur eine der denkbaren Mangelursachen erörtert hat, nicht jedoch den gerügten Mangel insgesamt gewürdigt und das beantragte Sachverständigengutachtens eingeholt hat.

1) Mindert ein Mieter die Miete wegen einer Lärmbelästigung, so „liegt es auf der Hand“, dass es ihm nicht in erster Linie um die Ursache des Lärms, sondern um die Beeinträchtigung des Wohnwertes geht – was der Mieter in der Nichtzulassungsbeschwerde auch ausdrücklich klargestellt hatte. Insoweit hatte schon das Amtsgericht verfahrensfehlerhaft von einer weiteren Beweisaufnahme abgesehen, nachdem es das Verhalten der Zeugin B. als Lärmursache ausgeschlossen hatte, ohne der Frage nachzugehen, ob es den von einer anderen Zeugin geschilderten Lärm tatsächlich gab. Angesichts dieser „offensichtlich“ erheblichen Zweifel an der Vollständigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen hätte das Berufungsgericht auf Grund der unzureichenden Ausschöpfung der angebotenen Beweismittel die Zeugen nochmals selbst vernehmen müssen.

2) Darüber hinaus hat das Berufungsgericht das rechtliche Gehör des Mieters auch dadurch verletzt, dass es an das Vorbringen überspannte Anforderungen hinsichtlich der Beschreibung der „Mangelsymptome“ gestellt hat – etwa zum Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (Stichwort „Lärmprotokolle“) oder der Ursache der Symptome; als Laie ist der Mieter regelmäßig nicht in der Lage, (in einem Mehrfamilienhaus) die Lärmquelle einer bestimmten Wohnung zuzuordnen oder die Ursache (unangemessenes Wohnverhalten anderer Bewohner, ungenügender Schallschutz oder Zusammenwirken beider Faktoren) zuverlässig zu benennen. Gibt er dennoch eine aus seiner Sicht maßgebende Ursache an, bedeutet dies nicht, dass er seine Mängelrechte etwa ausschließlich hierauf beschränken will.

3) Ein weiterer – erheblicher – Verfahrensfehler ist dem Berufungsgericht insoweit unterlaufen, als es die Einholung des vom Mieter, auch bereits beim Amtsgericht, beantragten Gutachtens mit der Begründung abgelehnt hat, es handele sich um ein ungeeignetes Beweismittel, weil der Sachverständige keine Feststellungen zu in der Vergangenheit liegenden Lärmbelästigungen treffen könne und es im konkreten Verfahren ohnehin nicht um den Schallschutz des Gebäudes gehe. Dabei hat das Berufungsgericht die Behauptung des Mieters übergangen, es handele sich um nahezu tägliche, bis in die Gegenwart reichende Belästigungen; abgesehen davon war mit diesem Vorbringen die Rüge eines ungenügenden baulichen Schallschutzes ersichtlich nicht ausgeschlossen. Nach den Angaben der bisher vernommenen Zeugen lag jedenfalls „die Möglichkeit nicht fern“, dass nicht einmal der – für die

Feststellung eines bautechnischen Mangels maßgebende – relativ niedrige Schallschutzstandard des Baujahres 1954 nicht eingehalten war.

Zwangsläufige Folge dieser mehrfachen und erheblichen Verfahrensverstöße war die Aufhebung des Berufungsurteils und die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Anmerkungen:

Es wäre verfehlt, den Schwerpunkt des Beschlusses allein in den verfahrensrechtlichen Aussagen zu sehen. Die Entscheidung zeichnet sich durch eine sehr konsequente Fortsetzung der aktuellen Rechtsprechung des VIII. Senats zur Notwendigkeit einer umfassenden Prüfung des Parteivorbringens durch den Tatrichter, darüber hinaus aber auch durch die Bestätigung und Bekräftigung der Grundsätze für die (erforderliche und) ausreichende Darlegung eines Grundes für die Minderung der Miete, insbesondere bei Lärmbelästigungen, aus.

Dass es bei der Geltendmachung einer Lärmbelästigung in der Wohnung keines „Lärmprotokolls“ mit Angaben zu Daten, Uhrzeiten und Dauer bedarf, hat der BGH bereits in einem Grundsatzurteil vom 29. Februar 2012⁴ klargestellt. Entsprechendes gilt für mögliche technische Mängel, hier also Nichteinhaltung schallschutztechnischer Bestimmungen für Gebäude, wobei es grundsätzlich auf das Baujahr ankommt.⁵

Auswirkungen für die Praxis:

Mieterseite: Geht es um Lärmbelästigungen, die zweifelsfrei im Gebäude ihren Ursprung haben, sollte der Mieter die Störungen zwar so genau wie möglich beschreiben, zugleich aber unmissverständlich klarmachen, dies seine persönliche Einschätzung ist und andere Ursachen, insbesondere etwa Schallschutzmängel, nicht ausgeschlossen sind. Letzteres muss auch für „externe“ Lärmquellen (Straßenlärm, Baulärm) gelten, wenn die Beeinträchtigung auch bei geschlossenem Fenster unzumutbar erscheint.

Vermieterseite: Der vorliegende Beschluss zeigt, dass der Vermieter auf jeden Fall der Lärmursache nachgehen und sie, soweit möglich, abstellen sollte – notfalls (nach Abmahnung) auch durch Kündigung des Mietverhältnisses mit einem störenden Mieter. Führt auch dies nicht zum Erfolg oder liegt ein technischer Mangel nahe – etwa bei störenden Geräuschen einer Heizungsanlage – wird die Einholung eines Gutachtens oft unvermeidlich sein.

⁴ VIII ZR 155/11, WuM 2012, 269 = NJW 2012, 1647 = Grundeigentum 2012, 681 = NZM 2012, 381 = DWW 2012, 171 = ZMR 2012, 536; ebenso z.B. Urteil vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, NJW-RR 2120, 977 = Grundeigentum 2012, 1032 = WuM 2012, 508 = NZM 2012, 760 = ZMR 2013, 24

⁵ Urteil vom 6. Juni 2013 – VIII ZR 287/12, Grundeigentum 2013, 938 = NJW 2013, 2417 = WuM 2013, 481 = NZM 2013, 575