

Der Bolzplatz und die Fortsetzung: Minderung wegen Baulärm?

BGH, Urteil vom 29. April 2020 – VIII ZR 31/18¹

Auf den Tag genau fünf Jahre vor diesem Urteil hat sich der VIII. Senat des BGH erstmals mit der Frage befasst, ob eine „externe“, nachträglich - d.h. nach Abschluss des Mietvertrages - eingetretene Lärmbelästigung eine Minderung der Miete rechtfertigt. Gemeint ist die bekannte „Bolzplatz“-Entscheidung vom 29. April 2015². Damals ging es um den Lärm, den spielende Kinder und Jugendliche auf einem unmittelbar vor der Terrasse eines Reihenhauses neu angelegten Bolzplatz verursachten; dass diese „Geräuschkulisse“ die Nutzung des Hauses und insbesondere der ebenerdigen Terrasse erheblich beeinträchtigte und die Mieter deshalb die Miete minderten, lag auf der Hand. Der BGH hat jedoch eine Minderung, wenn überhaupt, nur unter sehr engen rechtlichen Voraussetzungen für zulässig erachtet. An diese insbesondere in der mietrechtlichen Literatur³ überwiegend - und zu Recht - kritisierte Entscheidung schließt sich das Urteil vom 29. April 2020 nahtlos an.

Der Fall:

Der Mieter wohnt seit Dezember 2009 in einer Zweizimmerwohnung in Berlin. In unmittelbarer Nähe der Wohnung - etwa 40 m entfernt - wurde in der Zeit von Juni 2013 bis Anfang 2015 ein Neubau errichtet. Wegen der von der Baustelle ausgehenden Lärm-, Staub- und Schmutzbelastung minderte der Mieter ab Juni 2013 bis einschließlich Februar 2015 die Miete um 10% und behielt monatlich jeweils 55,03 € ein.⁴

Der Klage der Vermieterin wegen des hierdurch entstandenen Rückstands in Höhe von insgesamt rd. 980 € hat das Amtsgericht überwiegend mit der Begründung stattgegeben, wegen der in der Nachbarschaft seit 1946 bestehenden Baulücke habe der Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages mit der Errichtung eines Gebäudes rechnen müssen. Das Landgericht hat auf die Berufung des Mieters die Klage insgesamt abgewiesen. Unter Bezugnahme auf das „Bolzplatz“-Urteil des BGH und die damalige Begründung - Abhängigkeit der Minderung von etwaigen nachbarrechtlichen Ausgleichs- oder Abwehransprüchen des Vermieters (§ 906 BGB) - hat es ausgeführt, der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Vermieter habe nichts dafür vorgetragen, dass ihm derartige Ansprüche nicht zustünden und eine Minderung der Miete deshalb nicht berechtigt sei.

Die Entscheidung

1) *Der Ausgangspunkt: Keine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien*

Der Senat verweist zunächst auf die Grundsätze des „Bolzplatz“-Urteils, denen die Entschei-

¹ Grundeigentum 2020, 865 = WuM 2020, 407 = NZM 2020, 598 = NJW 2020, 2884 = ZMR 2020, 730

² VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177; NZM 2015, 481 = NJW 2015, 2177 = Grundeigentum 2015, 849 = WuM 2015, 478 = ZMR 2015, 697 = DWW 2015, 250.

³ z.B. Staudinger/V Emmerich (2018) BGB § 536, Rn. 51, 52 m.w.N.

⁴ Die weitere, relativ geringfügige Minderung wegen eines Mangels der Haustüre kann hier ausgeklammert bleiben.

dung des Berufungsgerichts nicht gerecht wird.⁵ Im nächsten Schritt beanstandet er das Fehlen der Feststellungen, ob und in welchem Ausmaß „derartige“ Immissionen im Streitfall vorgelegen haben und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten ist. Ursache können insoweit auch sog. Umweltfehler sein. Wenn die Parteien keine Vereinbarungen getroffen haben, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt.⁶

Dabei kann - so der Senat wörtlich - „dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden.“ Bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen stellen *nachträglich erhöhte Lärmimmissionen keinen Mangel dar, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss (§ 906 BGB)*; insoweit nimmt der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil.⁷ Ist nach alledem ein Mangel zu verneinen, kommt es auf die Frage, ob das Äquivalenzverhältnis, also das „Gleichgewicht“ zwischen den beiderseitigen Leistungen, gestört ist, nicht an.

Mangels einer konkreten Vereinbarung der Parteien zu etwaigen Lärmimmissionen ist eine *ergänzende Auslegung des Mietvertrages* vorzunehmen, und zwar nicht nur nach dem hypothetischen Parteiwillen, sondern *auch nach dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben und der Überlegung, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie die konkrete vertragliche Regelungslücke bedacht hätten.*⁸ Ein Gleichauf der Interessen der Vertragsparteien ist insoweit weder Voraussetzung noch vorrangiges Ziel der ergänzenden Vertragsauslegung.⁹ Und weiter: Würde man auf Grund der ergänzenden Vertragsauslegung einen Mangel bejahen, würde man damit - entgegen den Grundsätzen des Urteils vom 29. April 2015 - dem Vermieter einseitig das Risiko einer lärm- und schmutzintensiven Nutzungsänderung des Nachbargrundstücks zuweisen.¹⁰

Die vom Berufungsgericht angenommene stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der „Freiheit von Baulärm“ akzeptiert der Senat nicht. Es fehle insoweit jedenfalls an einer (konkludenten) Zustimmung der Vermieterin, und eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters reiche hierfür selbst dann nicht aus, wenn sie dem Vermieter bekannt sei, er aber nicht „in irgendeiner Form“ zustimmend reagiere.¹¹

⁵ Rn. 22.

⁶ Rn. 25 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 29. April 2015 aaO, Rn. 18; nahezu wörtlich wiederholt in Rn. 27

⁷ Rn. 28 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 29. April 2015 aaO

⁸ Rn. 35

⁹ Rn. 43

¹⁰ Rn. 47

¹¹ Rn. 57

2) *Fehlende Feststellungen zu den behaupteten Baustellenimmissionen; geteilte Darlegungs- und Beweislast der Parteien*

a) *Die Grundsätze der Darlegungs- und Beweislastverteilung*

In tatsächlicher Hinsicht vermisst der BGH Feststellungen, ob und in welchem Ausmaß die Wohnung des Mieters Immissionen durch die Baustelle ausgesetzt war; unstrittig war dieser Punkt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht.¹² Insbesondere greift das Argument von „typischen Baustellenemissionen“ nicht, zumal damit die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des Fehlens einer Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit (§ 906 BGB) unzulässigerweise in vollem Umfang dem Vermieter auferlegt werden würde. Tatsächlich hat jedoch *zunächst der Mieter darzulegen und zu beweisen*, dass es sich bei den behaupteten Geräusch- und Schmutzimmissionen um *eine wesentliche Beeinträchtigung* i.S.d. § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt. Die im unmittelbaren Anwendungsbereich der sachenrechtlichen Vorschrift des § 906 BGB geltende Beweislastverteilung zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer und dem Störer findet - wie auch die Bestimmung selbst - im Verhältnis der Mietvertragsparteien keine Anwendung. Dementsprechend hat der VIII. Senat auch im Urteil vom 29. April 2015 § 906 BGB weder unmittelbar noch entsprechend angewendet, sondern „*im Rahmen der gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung des Mietvertrags lediglich die nachbarrechtliche Ausstrahlungswirkung des § 906 BGB zur Konturierung der im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu bestimmenden mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien berücksichtigt*“¹³, und zwar mit dem Ziel, der ergänzenden Vertragsauslegung auf diese Weise noch stärkere rechtliche Konturen zu verleihen.¹⁴

b) *Beweislast des Mieters*

Zusammenfassend gelangt der Senat sodann zu dem *Ergebnis*, dass *der Mieter die Darlegungs- und Beweislast sowohl dafür trägt, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, als auch dafür, dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt*.¹⁵ Diese Umstände liegen in seinem Wahrnehmungsbereich und sind seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen.

Nach mehrfacher, seitenlanger Wiederholung dieser Grundsätze stellt der Senat schließlich klar, dass vor dem Hintergrund dieser Beweislastverteilung *an die Darlegungen des Mieters keine erhöhten Anforderungen zu stellen sind*, Insbesondere weder ein „Lärmprotokoll“ noch etwa Angaben zum Schalldruckpegel in Dezibel erforderlich sind. Bei wiederkehrenden Be-

¹² Rn. 59 ff

¹³ so wörtlich in Rn. 70

¹⁴ aaO

¹⁵ Rn. 75; ebenso Rn. 88

eintrüchtigungen genügt grundsätzlich eine ungefähre Beschreibung ihrer Art, der betreffenden Tageszeiten, ihrer Zeitdauer und Frequenz.¹⁶

c) *Beweislast des Vermieters*

Bei der Verteilung der Beweislast nach den Verantwortungsbereichen ist der Vermieter für diejenigen Tatsachen darlegungs- und beweisbelastet, die seinem Verhältnis als Grundstückseigentümer zu dem Verursacher der Immissionen entstammen. Konkret: Soweit er selbst Immissionen nicht oder jedenfalls nicht ohne Entschädigung hinnehmen muss, ist er gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB mietvertraglich verpflichtet, gegen die betreffenden Immissionen vorzugehen oder zumindest einen Entschädigungsanspruch gem. § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB geltend zu machen. Will er geltend machen, dass derartige Ansprüche nicht bestehen, trifft ihn insoweit die Darlegungs- und Beweislast.¹⁷

d) *Ergebnis: Zurückverweisung des Verfahrens an das Berufungsgericht zur Nachholung der erforderlichen Beweisaufnahme*

Da die Vermieterin - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - die vom Mieter behaupteten erheblichen Immissionen wirksam bestritten hat, ist nunmehr hierüber als auch - falls dem Mieter der entsprechende Beweis gelingt - über die Frage Beweis zu erheben, ob die Vermieterin diese Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsansprüche hinnehmen musste.¹⁸

Die Leitsätze lauten:

1. Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) herrühren, 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 hinnehmen muss (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177..).

2. Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters (hier: hinsichtlich eines Fortbestands der bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen "Umweltbedingungen" der Wohnung) bekannt ist. Erforderlich ist

¹⁶ Rn. 83, 84 unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 22. August 2017 - VIII ZR 226/16, Grundeigentum 2017, 1153 = WuM 2017, 587 = NZM 2017, 773 = NJW-RR 2017, 1290 = DWW 2017, 371 = ZMR 2018, 19

¹⁷ Rn. 90, 91

¹⁸ Rn. 94

vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (Bestätigung der ständigen Rechtsprechung des Senats; vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 20 f..)

3. Macht der Mieter einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung in Gestalt der vorgenannten Geräusch- und Schmutzimmissionen geltend, richtet sich die Darlegungs- und Beweislast nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen (...). Demnach hat der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

4. Von den auf dieser Grundlage zu treffenden notwendigen Feststellungen darf der Tatrichter - schon mangels eines entsprechenden Erfahrungssatzes - nicht mit der Begründung absehen, dass Baumaßnahmen, die auf einer in der Nähe der Wohnung gelegenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) durchgeführt werden, typischerweise mit Immissionen in Form von Lärm und Schmutz einhergehen, die eine Mietminderung rechtfertigten. Vielmehr ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten. (Rn.62)

5. Beruft sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf, Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Verursacher nicht zu haben, hat er diejenigen, dem Verhältnis zwischen ihm und dem Verursacher - und damit dem Verantwortungsbereich des Vermieters - entstammenden Tatsachen, seien sie personen- oder grundstücksbezogen, vorzubringen und im Falle des Bestreitens zu beweisen, die in Anbetracht des bis dahin festgestellten Sachverhalts - auch unter Beachtung der im Verhältnis zum Verursacher geltenden Beweislastverteilung - dazu führen, dass weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen.

Anmerkungen

Mit dem Urteil vom 29. April 2020 wiederholt und bestätigt der VIII. Senat uneingeschränkt die Grundsätze des Bolzplatz-Urteils von 2015. Überzeugender wird es dadurch nicht. Zu Recht beanstandet Emmerich, dass der Senat auf die verbreitete Kritik des Schrifttums an der Bolzplatz-Doktrin mit keinem Wort eingeht (aaO Rn. 51.1).

Ohne im Einzelnen auf die in der Rechtsprechung - so auch in dem vorausgegangenen Urteil des LG Berlin vom 17. Januar 2018¹⁹ - und der Literatur geübte Kritik²⁰ einzugehen, drängen sich vor allem zwei Punkte auf:

¹⁹ nicht veröffentlicht

²⁰ eingehend und sehr lesenswert Staudinger/V. Emmerich (2018) BGB § 536 Rn. 51 - 53

1) Der „Umweg“ über das Nachbarrecht (§ 906 BGB) und die sich daran anschließende ergänzende Vertragsauslegung überzeugt nicht. Das sachenrechtliche Nachbarrecht und das schuldrechtliche Mietrecht sind unterschiedliche Rechtsgebiete, die jeweils nach eigenen Regeln im Einzelfall zu beurteilen sind. Auch der teilweise „Rückzieher“ mit der fast schon poetischen Formulierung in der Rn. 70 („...*die nachbarrechtliche Ausstrahlungswirkung des § 906 BGB zur Konturierung der im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu bestimmenden mietvertraglichen Rechte und Pflichten*“) ändert im Ergebnis fast nichts; insbesondere die Beweislast richtet der Senat wiederum in erster Linie nach den Regeln des § 906 BGB aus.

Zur ergänzenden Vertragsauslegung sei nur so viel angemerkt, dass sie lediglich dann veranlasst ist, wenn sich nachträglich eine Regelungslücke im Mietvertrag herausstellt. Davon geht selbstverständlich auch der Senat aus. In Fällen der vorliegenden Art besteht jedoch nach h.M. keine Regelungslücke, weil nachträglich eintretende Belastungen aus dem Umfeld der Wohnung einen Mangel i.S.d. § 536 BGB darstellen (was der Senat hier allerdings verneint), dessen Folgen das Gesetz durch die Minderung der Miete regelt.

Lesenswert sind vor allem die kritischen Anmerkungen bei Staudinger/Emmerich, 536 Rn. 50 und 51.

2) An zwei Stellen bemerkt der Senat, dem Vermieter könne nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden (Rn. 28 und 47) *Auf die Frage, ob dem Mieter dieses Risiko einseitig angelastet werden kann* - und eben darauf läuft letztlich der de-facto-Ausschluss einer Minderung wegen der Beeinträchtigung durch nachträglich eingetretene Umfeldbelastungen hinaus -, geht der Senat weder in dem Bolzplatz-Urteil noch in der neuen Entscheidung ein.

3) Ob eine *Unterscheidung zwischen nur vorübergehenden Störungen und dauerhaften Beeinträchtigungen*, wie sie in der Literatur teilweise gefordert wird, gerechtfertigt ist, erscheint fraglich, ist aber auf jeden Fall diskussionswürdig, weil davon auch die Erheblichkeit der Beeinträchtigung (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB) abhängen kann.

4) *Das Risiko einer Baulücke in der Nachbarschaft*

Interessant und durchaus naheliegend ist die Begründung, mit der das Amtsgericht eine Minderung verneint hatte: Angesichts der in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen, nicht zu übersehenden Baulücke hätte der Mieter bereits bei Vertragsschluss mit der Errichtung eines Gebäudes rechnen müssen. Anders ausgedrückt: Unter den gegebenen Umständen zählte auch die Belastung der Wohnung mit dem realistischen Risiko einer Baustelle und den entsprechenden Lärm- und Schmutzmissionen zur vertragsgemäßen Beschaffenheit der Wohnung, auch wenn sich dazu naturgemäß im Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung fand.

Auswirkungen für die Praxis

Wenn in Fällen der entschiedenen Art der Vermieter sich auf eine vom Mieter geltend gemachte Minderung nicht einlässt, ist dem Mieter eine gerichtliche Klärung mit dem entsprechenden Kostenrisiko kaum noch zu empfehlen; denn die Instanzgerichte werden nicht umhin kommen, sich an der Rechtsprechung des BGH zu orientieren; weichen sie hiervon ab, ist für die Berufungsgerichte die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) unvermeidbar; die Amtsgerichte müssen die Berufung zulassen, falls sie nicht ohnehin wegen Überschreitung der 600-€-Grenze statthaft ist (§ 511 Abs. 2 ZPO). Dass der VIII. Senat im „Wiederholungsfall“ seine unzutreffende Rechtsprechung ändern wird, ist zwar nicht gänzlich ausgeschlossen²¹, aber sehr unwahrscheinlich.

²¹ vgl. dazu z.B. die Korrektur der Rechtsprechung zur fehlerhaften Anwendung der 10%-Toleranzgrenze (bei einer Wohnflächenabweichung) auf die Mieterhöhung bzw. die Betriebskostenumlegung durch die Urteile vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18; WuM 2016, 34 = Grundeigentum 2016, 49 = NJW 2016, 239 = NZM 2016, 42 = DWW 2016, 29 = ZMR 2016, 194, Rn. 10, und vom 30. Mai 2018 - VIII ZR 220/17, WuM 2018, 425 = NJW 2018, 2317 = Grundeigentum 2018, 869 = NZM 2018, 671 = ZMR 2018, 746