

Großbaustelle in der Nachbarschaft ist kein Mietmangel

Mietrecht. Bei Lärm- und Schmutzimmissionen durch Bauarbeiten auf benachbarten Grundstücken, die erst nach Abschluss des Mietvertrages beginnen, kann keine Mietminderung geltend gemacht werden.

BGH, Urteil vom 24. November 2021
Az. VIII ZR 258/19

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Kläger haben seit 2011 eine Wohnung vom Beklagten angemietet. Ab 2017 führte ein Nachbar auf dem gegenüberliegenden Grundstück umfangreiche Bauarbeiten durch, um mehrgeschossige Wohngebäude zu errichten. Die Kläger machten Mietminderung wegen Mangels der Mietsache aufgrund erhöhten Baulärms und Staubeentwicklung geltend, sie forderten

klageweise die Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete. In der Erstinstanz und der Berufungsinstanz wurde den Mietern teilweise ein Minderungsrecht zugesprochen. Der Bundesgerichtshof hat nun das Berufungsurteil aufgehoben und den Rechtsstreit an die Vorinstanz zur weiteren Verhandlung zurückverwiesen.

DIE FOLGEN

Der Bundesgerichtshof rügte die typisierende Betrachtung der Vorinstanz, wonach Vermieter und Mieter eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung darüber treffen, dass eine Mietwohnung nicht von Baulärm betroffen sei, da selbst in Großstädten auf die meisten Wohnungen keine derartigen Immissionen einwirkten. Eine Beschaffenheitsvereinbarung liegt laut BGH nur vor, wenn nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont des Vermieters der

Mieter das Ausbleiben von Baulärm als entscheidenden Umstand für die Nutzbarkeit der Wohnung ansieht und der Vermieter dem zumindest stillschweigend zustimmt. Für die weitere Verhandlung der Vorinstanz ist daher maßgeblich, ob das Ausbleiben von Baulärm und sonstigen baubedingten Immissionen nach der Verkehrsanschauung sowie nach Treu und Glauben im Einzelfall die Voraussetzung des vertragsgemäßen Gebrauchs ist.

WAS IST ZU TUN?

Der Grundgedanke der Entscheidung ist auch auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar. Gemäß dem Bundesgerichtshof ist stets konkret am Einzelfall zu prüfen, inwieweit die Parteien – zumindest stillschweigend – eine Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf baubedingte Immissionen wie Baulärm und Staubeinwirkungen getroffen haben. Soweit bei Vertragsschluss derartige Beeinträchtigungen bereits vorliegen oder zukünftige zu erwarten sind, empfiehlt sich eine ausdrückliche mietvertragliche

Beschaffenheitsvereinbarung darüber, ob die jeweiligen Immissionen einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietsache darstellen oder nicht. Auch unabhängig von konkreten Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Beschaffenheitsvereinbarung möglich, jedoch sind bei formularvertraglichen Regelungen die AGB-rechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Vertragsgestaltung muss transparent sein und darf nicht zulasten der Vertragspartei des Verwenders gehen. (redigiert von Anja Hall)