

## **Minderung wegen Lärmbelästigung (Baulärm): BGH bestätigt seine strenge Rechtsprechung (Urt. v. 29.4.2015 – Bolzplatz; Urt. v. 29.4.2020 – Baulärm)**

BGH, Urteil vom 24. November 2021 – VIII ZR 258/19<sup>1</sup>

Das Thema Minderung der Miete wegen „externer“ Lärmbelästigung war in den letzten Jahren zweimal Gegenstand einer BGH-Entscheidung, und zwar in dem bekannten Bolzplatz-Urteil vom 29. April 2015<sup>2</sup> und – auf den Tag genau fünf Jahre später – in dem Baulärm-Urteil vom 29. April 2020<sup>3</sup>. In diesen Entscheidungen hat der VIII. Senat strenge Grundsätze für die Minderung der Miete wegen Lärmimmissionen aus der unmittelbaren Umgebung der Wohnung aufgestellt. Diese Rechtsprechung hat nicht überall Zustimmung gefunden – im Gegenteil. Insbesondere das LG Berlin hat für solche Fälle eine Minderung der Miete regelmäßig bejaht<sup>4</sup>, so auch in dem Urteil vom 21. August 2019<sup>5</sup>, das Gegenstand der aktuellen BGH-Entscheidung vom 24. November 2021 ist.

### Der Fall:

Die Mieter wohnen seit 2011 in einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung in Berlin; die Bruttomiete beträgt 777,88 €. Ab November 2017 wurden auf einem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das bis dahin als Kleingartenkolonie genutzt worden war, vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen samt Unterkellerung und einer Tiefgarage gebaut. Wegen des Baulärms und der Staubbelastung haben die Mieter für die Zeit ab Baubeginn eine Minderung der Miete um 30% geltend gemacht und mit der vorliegenden Klage die Rückzahlung der bis einschließlich Mai 2018 geleisteten anteiligen Miete in Höhe von insgesamt 1.633,38 € gefordert; außerdem haben sie die Feststellung begehrt, dass die Bruttowarmmiete seit Juni 2018 bis zur Beendigung der Außenarbeiten auf dem gegenüberliegenden Grundstück um 30 % gemindert sei.<sup>6</sup> Das Berufungsgericht hat – ähnlich wie bereits das Amtsgericht – unter Abweisung der Klage im Übrigen eine Minderung in Höhe von 15% seit Juni 2018 und die Rückzahlung von 816,77 € für die Monate November 2017 bis Mai 2018 für begründet erachtet. Es ist davon ausgegangen, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung; dem entspreche auch der Berliner Mietspiegel mit den in der Orientierungshilfe enthaltenen Hinweisen auf eine „besonders lärmbelastete“ oder „besonders ruhige Lage“. Die entgegen-

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2022, 93 (Stand 25. Februar 2022)

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> VIII ZR 31/18, Grundeigentum 2020, 865; NZM 2020, 598; WuM 2020, 407; NJW 2020, 2884; ZMR 2020, 730; DWW 2020, 306

<sup>4</sup> z.B. Urteil vom 17. Juni 2017 - 18 S 211/16, Grundeigentum 2017, 1550; WuM 2018, 25; ZMR 2018, 223, und vom 21. August 2019 - 64 S 190/18, Grundeigentum 2019, 1309, zust. *Eisenschmid*, jurisPR-MietR 3/2020 Anm. 2

<sup>5</sup> 64 S 190/18, Grundeigentum 2019, 1309

<sup>6</sup> der Hilfsantrag auf Rückzahlung der bis Juli 2019 gezahlten Miete (weitere 3.267,04 €) und Feststellung der Minderung bis zur Beendigung der Außenarbeiten (Rn. 2) kann hier ausgeklammert bleiben.

stehende Rechtsprechung des BGH in der „Bolzplatzentscheidung“ vom 29. April 2015 überzeuge nicht, insbesondere passe der Maßstab des § 906 BGB nicht, weil die Situation des Mieters nicht mit derjenigen des Vermieters als Grundstückseigentümer vergleichbar sei.

Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision will die Vermieterin die vollständige Abweisung der Klage erreichen.

#### Die Entscheidung:

Auf die Revision hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben, soweit dort zum Nachteil der Vermieterin erkannt worden ist, und hat die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.<sup>7</sup>

#### 1) *Fehlende Feststellungen zur Minderung der Miete wegen Lärm- und Schmutzimmissionen*

Infolge seiner bewussten Abweichung von der Rechtsprechung des Senats hat das Berufungsgericht die Anforderungen an einen Mangel der Mietwohnung wegen Lärm- und Schmutzimmissionen von einer auf einem benachbarten Grundstück betriebenen Baustelle zu niedrig angesetzt.

#### a) *Keine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung zur „Freiheit der Wohnung von Baulärm“*

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats hängt die Frage eines zur Minderung führenden Mangels der Mietsache von der – auch stillschweigend möglichen – Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien ab; fehlt eine solche Vereinbarung, 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.<sup>8</sup>

Die Annahme des Berufungsgerichts, die Freiheit einer Wohnung von Baulärm sei regelmäßig, so auch hier, Gegenstand einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung, ist mit der ständigen Rechtsprechung des Senats nicht zu vereinbaren.<sup>9</sup> Es fehlt insoweit an den übereinstimmenden Willenserklärungen der Parteien. Dabei greift der Senat auf die „gefestigte“ Formulierung zurück, *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.*<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Die Ausführungen zur Zulässigkeit der Feststellungsklage (Rn. 14, 15) können hier ausgeklammert werden

<sup>8</sup> Rn. 18 u.a. mit Bezugnahme auf die Senatsurteile von vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, Rn. 18 und vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18, Rn. 24 f, jeweils aaO

<sup>9</sup> Rn. 19, 20 unter Bezugnahme insbes. auf das Urteil vom 29. April 2020 – VIII ZR 31/18, Rn. 56 ff

<sup>10</sup> R. 21 unter Bezugnahme auf die Senatsurteile vom 29. April 2015 und vom 29. April 2020

Da der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf hat, dass die zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während des Mietvertrags unverändert fortbestehen, kann der Mieter im Allgemeinen nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche, von ihm „nicht beherrschbare“ Haftung für den Fortbestand derartiger "Umweltbedingungen" übernehmen will.

Auch wenn die in der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel genannten Faktoren („besonders ruhige Lage“ o.ä.) für den Abschluss des Mietvertrages relevant gewesen sein sollten, lässt dies nicht den Schluss auf die Übernahme einer entsprechenden vertraglichen Haftung des Vermieters für den unveränderten Fortbestand der „Immissionsverhältnisse“, auf die er regelmäßig keinen Einfluss hat, zu.<sup>11</sup>

b) *Feststellung des vertragsgemäßen Zustands (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) bei Fehlen konkreter Parteiabreden – die Grundsätze der Urteile vom 29. April 2015 und 29. April 2020*

Fehlen konkrete Abreden zum „vertragsgemäßen Zustand“ der Wohnung, sind entscheidend die gesamten Umstände und die daraus abzuleitenden Standards, insbesondere die beabsichtigte Nutzung sowie die Verkehrsanschauung unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB).<sup>12</sup> Dabei

*kann dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer geräusch- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden. Es kommt vielmehr darauf an, welche Regelung die Mietvertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung in Gestalt der erhöhten Immissionsbelastung bewusst gewesen wäre. Hiernach begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen nachträglich erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, 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.<sup>13</sup>*

c) *Anwendung dieser Grundsätze im vorliegenden Fall*

An diesen Grundsätzen hält der Senat fest. Den Einwand des Berufungsgerichts, der Maßstab des § 906 BGB "passe" nicht für den Wohnungsmieter, bezeichnet er als „grundlegendes Fehlverständnis“ der Senatsrechtsprechung und weist ihn mit dem Hinweis zurück, es gehe nicht um die unmittelbare oder entsprechende Anwendung der Vorschrift, sondern im Rahmen der gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung des Mietvertrags *lediglich um ihre nachbarrechtli-*

<sup>11</sup> Rn. 24, 25

<sup>12</sup> Rn. 27 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 29. April 2015 – VIII ZR 197/14 aaO, Rn. 23, und v. 29. April 2020 – VIII ZR 31/18 aaO, Rn. 27

<sup>13</sup> Rn. 28 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 29. April 2015 (Rn. 35 ff) und 29. April 2020 (Rn. 27); diese zentralen Aussagen können nur wörtlich zitiert werden.

che Ausstrahlungswirkung zur Konturierung der im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu bestimmenden mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien.<sup>14</sup> § 906 BGB stelle eine Konkretisierung des allgemeinen Gebots von Treu und Glauben dar, der einen bei Nachbargrundstücken möglichen Konflikt „zu einem vernünftigen Ausgleich“ bringen solle.

In diesem Zusammenhang verweist der Senat auf seine Rechtsprechung, nach der *in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende (Wohnlärm-)Beeinträchtigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen sind* und deshalb nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB begründen.<sup>15</sup> Die auch im Rahmen des § 906 BGB zu berücksichtigende Sozialadäquanz und die „Ausstrahlungswirkung“ des § 906 BGB führe *„zu einem an dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben orientierten, die beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien angemessen berücksichtigenden Ausgleich, indem er den Mieter bei Fehlen entsprechender Abreden an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks und der aus der Nachbarschaft stammenden Einwirkungen einschließlich der damit verbundenen Veränderungsrisiken jedenfalls in einem Umfang teilnehmen lässt, den der an § 906 BGB gebundene Vermieter ebenfalls nicht beeinflussen kann.“*<sup>16</sup>

Der von der Mieterseite geltend gemachte Widerspruch zu einem Urteil des für die Gewerbe- raummiete zuständigen XII. Senats vom 12. März 2008, in dem es um eine formularmäßige Klausel mit dem Ausschluss einer Mietminderung etwa wegen Bauarbeiten in der Nachbarschaft geht, entkräftet der Senat mit Hinweis, bei seiner Rechtsprechung gehe es nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen und den Ausschluss einer Minderung, sondern um die „vorgelagerte“ Frage, ob überhaupt eine Mangel gegeben sei.<sup>17</sup>

2) *Zwischenergebnis: Nachholung der Feststellungen zu Geräusch- und Schmutzimmissionen – Darlegungs- und Beweislast (Lärmprotokoll etc. entbehrlich)*

a) *Umfang der Darlegungs- und Beweislast; Beweisaufnahme*

Nach den rechtlichen Vorgaben des Senats, die das Berufungsgericht bisher – aus seiner Sicht konsequent – für unerheblich gehalten hat, müssen nun die Feststellungen zum Umfang der von den Mietern geltend gemachten Immissionsbelastung und zu der Frage, ob diese Beeinträchtigung mehr als nur unerheblich ist, nachgeholt werden. Dabei richtet sich die *Darlegungs- und Beweislast nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts* – konkret: der Mieter hat darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906

<sup>14</sup> so wörtlich in Rn. 31, wiederum unter Bezugnahme auf die Urteile vom 29. April 2015 (Rn. 43) und 29. April 2020 (Rn. 70)

<sup>15</sup> Rn. 33, 34

<sup>16</sup> so wörtlich in Rn. 35

<sup>17</sup> Rn. 36

Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.<sup>18</sup> Insofern gelten dieselben Maßstäbe wie bei der Lärmbeeinträchtigung aus einer Nachbarwohnung, d.h. der Mieter braucht auch bei den hier geltend gemachten Baustellenimmissionen weder ein "Lärmprotokoll" noch das Ergebnis einer Messung des von den Bauarbeiten ausgehenden Schalldruckpegels in Dezibel (dB) vorzulegen. Vielmehr *genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten*, und zwar gestaffelt nach den üblichen Bauphasen (Abriss- und/oder Grundarbeiten; Hochbauarbeiten). Der Hinweis des Berufungsgerichts auf die mit einer Großbaustelle „typischerweise“ verbundenen Belastungen genügt diesen Anforderungen nicht, maßgebend sind die Umstände des konkreten Einzelfalls.<sup>19</sup>

Die bisherigen Angaben der Mieter zum zeitlichen Umfang (Wochentage, Uhrzeiten) und der Art (Lkw, Bagger, Kräne) des Lärms sind zwar zunächst hinreichend, sollten aber in der neuen Berufungsverhandlung entsprechend den Maßstäben des inzwischen ergangenen Senatsurteils vom 29. April 2020 (dort Rn. 83 ff) weiter präzisiert werden.<sup>20</sup> Wegen des Bestreitens seitens der Vermieterin wird insoweit die von den Mietern angebotene Beweisaufnahme (Zeugenvernehmungen, Sachverständigengutachten) erforderlich sein.

b) *Zuletzt: Abwehr- oder Entschädigungsansprüche der Vermieterin (§ 906 BGB)?*

Falls den Mietern der Beweis gelingt, stellt sich zuletzt die Frage, ob die Vermieterin die behaupteten Immissionen ohne Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten hinnehmen musste (§ 906 BGB); insoweit trifft sie die Darlegungs- und Beweislast, und zwar insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsgrenze der AVV Baulärm (55 dB tagsüber).<sup>21</sup>

3) *Ergebnis: Zurückverweisung an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung*

Nach alledem war auf die Revision der Vermieterin das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur *Nachholung der bislang fehlenden tatsächlichen Feststellungen* und zur neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

#### Leitsatz

*a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmis-sionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle 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 des Senatsurteils vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18...)*

<sup>18</sup> Rn. 40 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 29. April 2020 aaO, Rn. 64ff, 74

<sup>19</sup> Rn. 41 - 43 m.w.Nachw.

<sup>20</sup> Rn. 44

<sup>21</sup> Rn. 46 - 48

b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien (Bestätigung des Senatsurteils vom 29. April 2020... Rn. 56 ff.).

#### Anmerkungen:

Das Urteil überzeugt weder im Ergebnis noch in der Begründung; allerdings war etwas Anderes nach den vorausgegangenen einschlägigen Grundsatzentscheidungen von 2015 und 2020 – jeweils mit dem Datum 29. April – kaum zu erwarten. Bereits in dem bekannten „Bolzplatzurteil“ von 2015 hatte sich der Senat mit seinen rechtlichen Ausführungen so weit festgelegt, dass eine Änderung praktisch ausgeschlossen war.

#### 1) *Einhellige Kritik im Schrifttum*

Im Schrifttum ist diese Rechtsprechung des Senats nahezu ausnahmslos auf Kritik gestoßen; der Senat hält es jedoch nicht für erforderlich, auch nur mit einer einzigen Silbe hierauf einzugehen, er übergeht sie schlicht mit Stillschweigen. V. *Emmerich*<sup>22</sup> bringt die Einwände auf den Punkt, wenn er nach einer ausführlichen, praktisch lückenlosen Darlegung der Instanzrechtsprechung und der Literatur bemerkt:

*Es mutet nachgerade willkürlich an, den Mieter in derart gravierenden Fällen einer Störung im vertragsgemäßen Gebrauch durch die beliebige Unterstellung einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung, in Wirklichkeit einer bloßen Fiktion, oder durch die Anwendung des hier gar nicht einschlägigen § 906 BGB um seine gesetzlichen Rechte zu bringen.*

Deutlicher und klarer kann man die verfehlte Rechtsprechung nicht beschreiben. Seine durchweg überzeugend begründeten Einwände gegen die BGH-Rechtsprechung und die *einseitig zugunsten des Vermieters vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung* leitet *Emmerich* mit dem Satz ein,

*der verbreiteten Kritik insbesondere an der Übertragung der Wertungen des § 906 BGB auf das vertraglich geordnete Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter (...) (ist) schon deshalb zuzustimmen, weil durch die Bolzplatz-Doktrin das Risiko nachträglicher Veränderungen des Umfeldes der gemieteten Räume und Flächen ganz einseitig auf den Mieter verschoben wird, während nach dem Gesetz das Risiko von Umweltfehlern während der gesamten Vertragsdauer nicht der Mieter, sondern im Gegenteil der Vermieter zu tragen hat, sofern nicht ausnahmsweise die Voraussetzungen des § 536b BGB vorliegen (so §§ 535 Abs 1 S 2, 536 BGB) oder die Parteien vertraglich das Risiko dem Mieter zugewiesen haben.*<sup>23</sup>

<sup>22</sup> in Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 536, Rn. 53

<sup>23</sup> aaO Rn. 52a; Hervorhebung hinzugefügt

## 2) Einseitige Risikoverlagerung zum Nachteil des Mieters

Zu der Frage des Risikos bemerkt der Senat, nach seiner Rechtsprechung dürfe dem Vermieter *nicht einseitig das Risiko einer geräusch- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden.*<sup>24</sup> Eben dies ist aber gerade die unmittelbare Folge der von ihm vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung – allerdings mit umgekehrten „Vorzeichen“: Der Mieter soll trotz der erheblichen Lärmbelästigung die volle, ungeminderte Miete zahlen, weil er „an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks... einschließlich der damit verbundenen Veränderungsrisiken“ teilnimmt<sup>25</sup>, der Vermieter hat demgegenüber grundsätzlich keinerlei Nachteile zu befürchten. Wenn der Senat in diesem Zusammenhang noch von „*sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte*“ und einer Vereinbarung „*redlicher Vertragspartner*“<sup>26</sup> spricht, fällt es schwer, ihm zu folgen.

## 3) Die verfehlte Einbeziehung des § 906 BGB und seiner Grundsätze

Der Bezug auf die Bestimmung des § 906 BGB<sup>27</sup> - der „Kardinalfehler“ der „Bolzplatz-Doktrin“ – wird nicht dadurch überzeugender, dass der Senat hier *lediglich ihre nachbarrechtliche Ausstrahlungswirkung zur Konturierung der im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu bestimmenden mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien* anspricht.<sup>28</sup> § 906 BGB stellt von vornherein ein *untaugliches Argument* dar, weil er *nicht das Verhältnis zwischen Vertragsparteien regelt (das sich nach dem Vertrag beurteilt), sondern das Verhältnis zwischen vertraglich nicht verbundenen Eigentümern.*<sup>29</sup> Dann ist auch eine „Ausstrahlungswirkung“ und die Prüfung, ob Geräuschimmissionen, die im Sinne von § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB wesentlich sind, *nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen und danach, was ihm unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten sind*, für das Mietverhältnis

<sup>24</sup> Rn. 28

<sup>25</sup> Rn. 35

<sup>26</sup> Rn. 28

<sup>27</sup> Der Einfachheit halber wird der Wortlaut des § 906 Abs. 1 BGB hier wiedergegeben:

**§ 906 Zuführung unwägbarer Stoffe**

(1) 1 Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. 2 Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. 3 Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.

(2) 1 Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. 2 Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

<sup>28</sup> Rn. 31

<sup>29</sup> Staudinger/V Emmerich aaO, Rn. 52a; ebenso Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 536 Rn. 4; zum Verhältnis des § 906 BGB zu § 536 BGB näher auch Eisenschmid, jurisPR-MietR 15/2020 Anm. 2

absolut unbrauchbar. Dieser Maßstab ist im Übrigen nicht präziser als der einer „*typischen Großbaustelle*“, den der Senat ausdrücklich für untauglich hält.<sup>30</sup>

#### 4) *Der untaugliche Vergleich mit „sozialadäquaten“ Geräuschimmissionen in einem Mehrfamilienhaus*

Ebenso fernliegend ist der Vergleich mit den *in einem Mehrfamilienhaus „sozialadäquaten“ Geräuschimmissionen*, wie sie der Senat in einem Beschluss vom 22. Juni 2021<sup>31</sup> erörtert hat. Dass derartige Immissionen grundsätzlich hinzunehmen sind („gegenseitige Rücksichtnahme“), liegt auf der Hand und bedarf keiner besonderen Begründung; denn mit solchen „gelegentlich auftretenden Beeinträchtigungen“<sup>32</sup> rechnet jeder umsichtige Mensch, wenn er eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus anmietet. Mit dieser Situation ist jedoch *nachträglich auftretender Baulärm*, der sich über Monate oder Jahre hinziehen kann und weder konkret noch nach den äußeren Umständen (z.B. Baulücke in einem voll erschlossenen und bebauten innerstädtischen Bereich) vorherzusehen ist, *nicht annähernd zu vergleichen*.

#### 5) *Was fehlt: eine Erörterung des Abweichungsverbots des § 536 Abs. 4 BGB*

Schließlich vermisst man bei den umfangreichen Ausführungen des Senats zu der Frage, wann und mit welchem Inhalt eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zustande kommt, jegliche Aussage zum Abweichungsverbot des § 536 Abs. 4 BGB.<sup>33</sup> Dass die Dogmatik des BGH im Ergebnis zu einem Ausschluss der Minderung trotz erheblicher nachträglicher Verschlechterung der Umweltbedingungen führt, ist kaum zu bestreiten. Die – im Wesentlichen auf die *sachenrechtliche*, konkret: *nachbarrechtliche* Vorschrift des § 906 BGB gestützte – Begründung einer grundsätzlich hinzunehmenden Verschlechterung der Immissionslage hätte zumindest eines Hinweises bedurft, dass und aus welchen Gründen sie nicht gegen das Abweichungsverbot des § 536 Abs. 4 BGB.

#### 6) *Anmerkungen zur Darlegungs- und Beweislast*

Zur Vermeidung von Missverständnissen soll klargestellt werden, dass gegen die nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen zur Darlegungs- und Beweislast nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort geltenden Verteilung nach Verantwortungsbereichen keine Bedenken bestehen.

#### Auswirkungen für die Praxis:

##### 1) *Beschreibung der Beeinträchtigungen (Immissionen)*

*Neue praxisrelevante Aspekte* haben sich durch das Urteil vom 24. November 2021, mit dem der Senat die Grundsätze und Details der beiden vorangegangenen einschlägigen Entschei-

<sup>30</sup> Rn. 43

<sup>31</sup> VIII ZR 134/20, NJW-RR 2021, 1093; WuM 2021, 551; Grundeigentum 2021, 1121; NZM 2021, 760; ZMR 2022, 18; zitiert in Rn. 33

<sup>32</sup> Rn. 33

<sup>33</sup> Staudinger/V Emmerich aaO, Rn. 52a



dungen von 2015 und 2020 in vollem Umfang bestätigt, *nicht ergeben*. Für die Praxis wichtig sind jedenfalls die „Vorgaben“ für die Beschreibung der Immissionen:<sup>34</sup>

- die Art der Beeinträchtigungen (Geräusch- und/oder Schmutzimmissionen),
- Angabe der Bauphasen (Abriss- und/oder Grundarbeiten, Hochbauarbeiten),
- Tageszeiten, Zeitdauer, Frequenz;

aber:

- „Lärmprotokoll“ oder Schalldruckmessungen sind entbehrlich.

Die Beifügung von 1 oder 2 Fotos kann nichts schaden (ein Bild sagt mehr als 1.000 Worte).

## 2) Höhe der Minderung

Feste Maßstäbe für die Höhe der Minderung im Einzelfall kann es nicht geben. Im Prozess ist es in erster Linie Aufgabe des Tatrichters, unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Falles die Minderung zu bemessen. Im vorliegenden Fall hatten die Vorinstanzen übereinstimmend eine Minderung von 15% als angemessen angesehen; dass der Senat hiergegen grundsätzliche Einwände gehabt hätte, ist dem Urteil nicht zu entnehmen. Wichtig ist im Übrigen die *einheitliche Bemessung während der gesamten Dauer der Baumaßnahme*, wobei Unterschiede nach den einzelnen Phasen nicht ausgeschlossen sind.

Zuletzt: Die Höhe der Minderung ist nicht abhängig von der Höhe der evtl. Entschädigung des Vermieters (§ 906 Abs. 1 Satz 2 BGB).

## 3) Ein Problem für den Mieter: Prüfung von Abwehrrechten oder Entschädigungsansprüchen des Vermieters

Nach der Rechtsprechung des BGH hat der Mieter in Fällen der vorliegenden Art ein zusätzliches Problem insofern, als er prüfen muss, ob der Vermieter gegenüber dem Störer ein Abwehrrecht hat oder ggf. Entschädigungsansprüche geltend machen kann (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB). Nur wenn dies zu bejahen ist, liegt ein Mangel vor. In der Praxis wird es dem Mieter nicht mehr möglich sein, in einer derartigen Konstellation ohne Anwalt sein Mietminderungsrecht in Anspruch zu nehmen<sup>35</sup> – ein völlig unangemessenes Ergebnis. Dass die Darlegungs- und Beweislast für das Fehlen von Abwehr- oder Entschädigungsansprüchen beim Vermieter liegt<sup>36</sup>, ändert nichts an der ungünstigen Ausgangssituation des Mieters.

---

<sup>34</sup> Rn., 33, 41, 42, 44

<sup>35</sup> Eisenschmid, jurisPR-MietR 15/2020 Anm. 2 (zum Urteil vom 29. April 2020 – VIII ZR 31/18)

<sup>36</sup> Rn. 47