



Gegen solche absehbaren Mängel kann man etwas tun

## Baulärm vom Nachbargrundstück: Abschluss von Beschaffenheitsvereinbarungen zur Vorbeugung

Wann liegt ein Mietmangel bei Lärm- und Schmutzimmissionen vom Nachbargrundstück vor? Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen begründen nach Auffassung des BGH, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene rechtliche Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss, es sei denn, der Vermieter hat im Mietvertrag das Eintreten solcher Belästigungen ausdrücklich ausgeschlossen. Noch mehr Sicherheit für den Vermieter bietet eine Beschaffenheitsvereinbarung im Vorfeld.

Der VIII Zivilsenat des BGH hat durch Urteil vom 24. November 2021 - VIII ZR 258/19 - (GE 2022, 93) seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass nach Abschluss eines Mietvertrages eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarung grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel in dem Fall darstellen, wenn auch der Vermieter solche Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten nach § 906 BGB hinnehmen muss. Fehle im Übrigen eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung, so könne diese nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm sei regelmäßig stillschweigend Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien.

Der BGH hat damit seine bisherige Linie einer Zurückhaltung bei der Annahme von Mietminderungsansprüchen bestätigt. Die Frage ist, ob und in welchem Umfang es danach möglich und zweckmäßig ist, sich ggf. im Vorfeld solcher Bauarbeiten durch eine Vereinbarung mit dem (neuen) Mieter zusätzlich dahingehend abzusichern, dass ein Gleichlauf zwischen Abwehransprüchen gegenüber dem Nachbarn und möglichen Minderungsforderungen der eigenen Mieterschaft sichergestellt ist.



Der Autor  
Dr. Norbert Kessel  
ist Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der  
Kanzlei Speiser & Kessel  
in Frankfurt am Main.

[www.speiser-kessel.de](http://www.speiser-kessel.de)

### 1. Rechtliche Problematik

Bleibt eine vermietete Wohnung hinter dem üblichen Standard zurück, zu dem auch Umwelteinflüsse zählen können, so kann der Mieter gleichwohl nicht ohne weiteres Mängelrechte geltend machen. Vielmehr ist denkbar, dass als vertragliche Soll-Beschaffenheit ausdrücklich oder konkludent ein Zustand vereinbart wurde, der negativ von dem abweicht, was ansonsten üblich ist. So kann z. B. vereinbart werden, dass ein vermietetes Haus stark renovierungsbedürftig ist. Dann ist die Renovierungsbedürftigkeit kein Mangel. Das gilt gleichermaßen für die Vereinbarung eines „schlechten Bauzustandes“ (z. B. BGH NZM 2007, 484 f oder BGHZ 2003, 148).

Das heißt im Ergebnis: Durch eine Vereinbarung, dass eine objektiv mangelhafte Wohnung als vertragsgemäß anzusehen ist, fehlt es an einem Mangel, der folglich auch keine Gewährleistungsrechte, wie etwa die Minderung begründet.

Das rechtliche Problem entsteht durch die Vorschrift des § 536 Abs. 4 BGB. Danach kann ein Minderungsanspruch des Mieters bei Vorhandensein eines Sachmangels nicht einmal durch eine Individualvereinbarung ausgeschlossen werden, geschweige denn durch eine allgemeine Regelung.

Wo endet also die Vertragsfreiheit, dass eine objektiv mangelhafte Wohnung vertragsgemäß ist und wann liegt eine unzulässige Vereinbarung über einen Ausschluss von Minderungsansprüchen i. S. v. § 536 BGB vor?

### 2. Rechtsprechung des BGH zum Baulärm

Nach Abschluss des Mietvertrages eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarung grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung. Voraussetzung ist dafür, dass der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten (nach dem

Maßstab des § 906 BGB) hinnehmen muss. Parteiabreden zur Beschaffenheit einer Mietsache in Bezug auf nachträglich erhöhte, von einem benachbarten Grundstück ausgehende Geräuschemissionen sind allerdings möglich, sowohl ausdrücklich, als auch konkludent.

Zu einer konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung, d. h. der Freiheit der Wohnung von Baulärm, kommt es aber nur dann, wenn Mieter und Vermieter übereinstimmend stillschweigend davon ausgehen. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

So ist der BGH in seiner jüngsten Entscheidung vom 24. November 2021 (aaO.) nicht der Auffassung gefolgt, dass es dem Vermieter obliege, seinerseits eine entsprechende (negative) Beschaffenheitsvereinbarung zu veranlassen, wenn er das Risiko von Veränderungen der Immissionsschutzsituation nicht tragen wolle. Denn auch wenn die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehenden Immissionsverhältnisse auf den Abschluss des betreffenden Mietvertrages zu den jeweiligen Bedingungen von Einfluss gewesen sein sollten, lasse das nicht den weitergehenden Schluss zu, dass der Vermieter deshalb seinerseits bereit war, die vertragliche Haftung für einen unveränderten Fortbestand der Emissionsverhältnisse der Umgebung, auf die er regelmäßig keinen Einfluss habe, zu übernehmen (BGH, aaO.).

Lässt sich eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht feststellen, dann wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsauffassung bestimmt. Dabei könne dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer geräusch- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden. Es komme 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 Emissionsbelastung bewusst gewesen wäre.

Fortsetzung Seite 725



Fortsetzung von Seite 724

Bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen liegt auch dann kein zur Mietminderung führender Mangel der Wohnung vor, wenn sie der Vermieter ohne eigene Abwehr- und Entscheidungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insoweit nehme der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil.

### 3. Zum Inhalt einer Beschaffenheitsvereinbarung

a) Durch die oben unter Ziffer 1 aufgezeigte rechtliche Problematik wird deutlich, dass es Grenzen der Vertragsgestaltung durch eine negative Beschaffenheitsvereinbarung gibt.

Wo aber liegt die Grenze zwischen der drohenden Aushöhlung der Mängelrechte des Mieters und der per se nicht illegitimen Vertragsgestaltung, mit der ein Vermieter ein für ihn unvermeidbares Störungsrisiko auf den Mieter abwälzen kann? Kann also der Vermieter die Mietsache bei Vertragsschluss bewusst „schlecht reden“, um beispielsweise zu verhindern, dass später auftretender Baulärm als Mangel zu werten ist?

Eine negative Beschaffenheitsvereinbarung mag gerade in Bezug auf nur abstrakt drohende künftige Störungen sinnvoll erscheinen. So mag der friedliebende Vermieter ein Interesse daran haben, dass der Mieter das Risiko möglichen künftigen Baulärms schon heute in seine Mietpreisvorstellungen „einpreist“. Er kann deshalb weiter ein Interesse daran haben, mit dem Mieter zu vereinbaren, dass keine ruhige Wohnlage geschuldet wird, sondern künftige Beeinträchtigungen durch die Bebauung oder Sanierung von Nachbargrundstücken vertragsgemäß sein sollen. Das mag erst recht dann gelten, wenn es der Vermieter vielleicht selbst ist, der auf den Nachbargrundstücken entsprechende Baumaßnahmen durchführt.

Es ist also unschwer zu erkennen, dass solche negativen Beschaffenheitsvereinbarungen in einem Spannungsverhältnis stehen zu dem gesetzlichen Verbot des Ausschlusses der vertraglichen Gewährleistung.

b) Damit stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine negative Beschaffenheitsvereinbarung einer unzulässigen Minderungsbeschränkung gleichkommt und deshalb ihrerseits unzulässig ist. Gegenstand von Beschaffenheitsvereinbarung können auch zukünftige Entwick-

lungen sein (LG Gießen vom 15. Dezember 2010 - 1 S 210/10. Die Revision vor dem BGH ist nach einem entsprechenden Hinweisbeschluss zurückgenommen worden.). Andererseits wird man eine negative Beschaffenheitsvereinbarung gerade aufgrund des Verbots unzulässiger Gewährleistungsausschlussvereinbarungen nur dann als wirksam ansehen können, wenn sie dem Mieter klar vor Augen führt, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Maße die Wohnung jetzt bzw. in Zukunft beeinträchtigt wird. Eine negative Beschaffenheitsvereinbarung wird umso eher in die Nähe eines unzulässigen Minderungsausschlusses zu rücken sein, je allgemeiner sie formuliert ist und je ferner liegender die betreffenden Störungen dem Mieter nach den tatsächlichen Umständen bei Vertragsschluss erscheinen müssen (streitig: einerseits dazu Gsell, Die Aushöhlung der Gewährleistungsrechte (Negative) Beschaffenheitsvereinbarung und Mangelkenntnis, Mietgerichtstag 2016, Seite 21; andererseits Zehelein, WuM 2014, 579, 582, der eine Ausstrahlungswirkung des § 536 Abs. 4 BGB bzw. ein Umgehungsverbot generell verneint).

Bei einer pauschal formulierten negativen Beschaffenheit, für die es keinerlei handgreifliche tatsächliche Anhaltspunkte bei Vertragsschluss gibt, vermag der Mieter kaum einzuschätzen, inwieweit eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs tatsächlich konkret droht. Eine Klausel etwa, die jeglichen Baulärm in der Nachbarschaft für vertragsgemäß erklärt, wird man eher als unzulässig ansehen müssen. Umgekehrt spricht die Freiheit der Bestimmung der geschuldeten Qualität dafür, dass der Vermieter selbst bei der Wohnraummieta eine hinreichend konkretisierte künftige Störung durch entsprechende negative Beschaffenheitsvereinbarung zum Vertrags-Soll machen kann. Eine solche

Klausel könnte etwa Baulärm oder Emissionen aus der künftigen näher spezifizierten Bebauung oder Sanierung eines konkreten Nachbargebäudes als vertragsgemäß festlegen (Gsell aaO.).

Die Grenze wird auch hier wieder sein, dass eine negative Beschaffenheit als Soll-Zustand nicht vereinbart werden kann, wenn sie dauerhaft hinter den Mindestanforderungen für Wohnen zurückbleibt. (LG Mannheim, ZMR 1990, 220; a. A. Zehelein aaO.).

### 4. Denkbare Muster

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen stellt sich zunächst die Frage, ob es angesichts der bisherigen vermietetfreundlichen Rechtsprechung zum Baulärm bzw. Bauimmissionen überhaupt eine Sonderabrede braucht. Zwingend erscheint dies zwar nicht, aber auf jeden Fall bedenkenswert. Entschließt man sich zu einer entsprechenden Vereinbarung, ist zu beachten, dass es sich, da mit Sicherheit mehrfach verwendet, dabei um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) handeln wird. Bei aller Unsicherheit, die besteht, könnte man danach eine Vereinbarung etwa wie folgt zu fassen:

### Musterformulierung

„Den Mietvertragsparteien ist bekannt, dass insbesondere auf folgenden Grundstücken in den nächsten Jahren voraussichtlich umfangreiche Bauarbeiten mit entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubimmissionen durchgeführt werden:

... Straße Nr. ...

... Straße Nr. ...

Im Hinblick darauf vereinbaren die Mietvertragsparteien, dass das vermietete Objekt nicht frei ist von der Beeinträchtigung der geschilderten Art durch Baumaßnahmen, soweit diese ortsüblich sind.“



Bautenschutz GmbH

ISOLIER Fachbetrieb

Ihr Partner für ein trockenes Zuhause!

## Nasse Wände, Feuchte Keller?

Komplettlösungen gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser  
auch **ohne Schichten** von innen ausgeführt

Mariendorfer Damm 159,  
12107 Berlin

(030) 36 80 15 86/87

Fax 36 80 15 88

www.inserf-bautenschutz.de

TÜV-geprüfter Fachbetrieb – Mitglied im Holz- und Bautenschutzverband