##### Keine Mietminderung für Baulärm vom Nachbargrundstück

Näher be­leuch­tet hat der Bun­des­ge­richts­hof mit Ur­teil vom 29.04.2020 die wech­sel­sei­ti­gen In­ter­es­sen von Ver­mie­ter und Mie­ter bei Bau­lärm von einem an­gren­zen­den Grund­stück. Das Ge­richt nahm zu Grund­sät­zen der er­gän­zen­den Ver­trags­aus­le­gung sowie zur Be­weis­last Stel­lung und gab der Vor­in­stanz, die noch­mals ent­schei­den muss, mit, dass Bau­lärm vom Nach­barn kein ein­sei­ti­ges Ri­si­ko des Ver­mie­ters dar­stel­le.

## Schließung benachbarter Baulücke vier Jahre nach Mietbeginn

Die Parteien schlossen einen Mietvertrag über eine Zweizimmerwohnung in Berlin. Bei Vertragsschluss gab es auf dem Nachbargrundstück eine Baulücke, welche vier Jahre später durch einen Neubau gefüllt wurde. Die hierbei entstehenden Staubimmissionen und Baulärm veranlassten die Mieterin zur Mietminderung in Höhe von 10%. Vor dem LG Berlin hatte sie hiermit Erfolg.

## Kein einseitiges Risiko des Vermieters

Der Bundesgerichtshof konnte derzeit keinen Mietmangel feststellen und verwies an das Berufungsgericht zurück. Dabei kritisierte der Senat, dass das Landgericht das Vorliegen eines Mietmangels nicht geprüft habe. Vielmehr habe es aufgrund von nicht näher belegten "typischen Baustellenemissionen" einen Mangel als selbstverständlich angesehen. Das Risiko einer Veränderung des Umfelds der Wohnung dürfe auch nicht einfach dem Vermieter zugewiesen werden. Soweit – wie hier – der Vertrag selbst keine Regelung für eine Veränderung enthalte, müsse er ergänzend ausgelegt werden. Habe der Vermieter selbst keine rechtliche Handhabe gegen Lärmimmissionen, könne der Mieter sich nicht bei ihm schadlos halten.

## Darlegungs- und Beweislast für Mietmängel

Für das weitere Verfahren wiesen die Richter darauf hin, dass der Prüfungsmaßstab dafür, ob hier eine "erhebliche Beeinträchtigung" im Sinne des § [906](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=906) BGB vorliege, sich nach mietrechtlichen Grundsätzen und nicht nach dem Immissionsschutzrecht richte. Dieses finde im Verhältnis der Mietparteien keine Anwendung, sondern diene nur der "Konturierung" der Vertragsauslegung.

## Lärmprotokoll bei Baulärm nicht erforderlich

Ein sogenanntes Lärmprotokoll oder Schalldruckmessungen hielt der Senat nicht für notwendig. Der Mieter müsse nicht "das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung" vortragen. Hinreichend konkret dargestellte Mangelfolgen genügten.

zu BGH, Urteil vom 29.04.2020 - VIII ZR 31/18