



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 31/18

Verkündet am:
29. April 2020
Vorusso,
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB §§ 133 B, Fa, 157 D, Ha, 242 Ba, 535, 536 Abs. 1, 906

- a) 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 Rn. 35, 39 ff. mwN).
- b) 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 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.; vom 19. Dezember 2012, VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 10; vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659 Rn. 14).

- c) 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 (Anschluss an BGH, Urteil vom 1. März 2000 - XII ZR 272/97, NJW 2000, 2344 unter II 2 a mwN; vgl. auch BGH, Urteil vom 18. Mai 1994 - XII ZR 188/92, BGHZ 126, 124, 127 ff.; BGH, Beschluss vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04, NJW 2006, 1061 Rn. 3). 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.
- d) 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 rechtfertigen. Vielmehr ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten.
- e) 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.

BGH, Urteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18 - LG Berlin

AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, die Richter Dr. Bünger und Kosziol sowie die Richterin Wiegand für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 17. Januar 2018 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist seit dem 1. Dezember 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin. In der Zeit zwischen den Jahren 2013 und 2015 wurde auf einem Grundstück, das 40 Meter von der vermieteten Wohnung entfernt liegt und das seit dem Jahre 1946 unbebaut war, ein Neubau errichtet.
- 2 Der Beklagte zeigte der Klägerin mit Schreiben vom 3. Juni 2013 und vom 5. August 2013, zuletzt unter Vorlage eines Lärmprotokolls, an, dass die Wohnung durch von der Baustelle des vorgenannten Neubaus ausgehenden Baulärm sowie Staub- und Schmutzbelastungen beeinträchtigt werde. Zugleich kündigte er eine Minderung der Miete, die in diesem Zeitraum 532,29 € einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen betrug, um 10 % an und behielt so dann ab Juni 2013 bis einschließlich Februar 2015 bei der Mietzahlung monat-

lich einen Betrag von 55,03 € ein. Daneben minderte der Beklagte die Miete zeitweise wegen Mängeln der Haustür um monatlich weitere 26,51 €.

3 Das Amtsgericht hat der auf Zahlung der einbehaltenen Miete in Höhe von insgesamt 980,56 € nebst Zinsen gerichteten Klage überwiegend stattgegeben. Die Minderung sei im Hinblick auf die von dem Beklagten behaupteten Baustellenimmissionen zu Unrecht erfolgt, weil er von der Baulücke bereits bei Vertragsschluss gewusst habe und aus diesem Grund angesichts der bekanntermaßen im Berliner Innenstadtbereich bestehenden Wohnungsnot mit der Errichtung eines Gebäudes habe rechnen müssen. Hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Intensität der Bauarbeiten das zu erwartende Maß etwa durch Nichteinhaltung der technischen Normen und gesetzlichen Lärmgrenzwerte überschritten hätte, seien nicht ersichtlich. Lediglich im Hinblick auf den weiteren geltend gemachten Mangel an der Haustür sei die Miete teilweise, nämlich um jeweils 26,51 € für zwei Monate, gemindert gewesen.

4 Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

- 7 Das Amtsgericht habe zu Unrecht eine zur Minderung berechtigende Beeinträchtigung des Gebrauchswerts der streitgegenständlichen Wohnung wegen der in der Nachbarschaft betriebenen Baustelle verneint und den Beklagten zur Zahlung restlicher Miete verurteilt. Eine 40 Meter entfernte, also in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnung betriebene Baustelle zur Errichtung eines neuen Gebäudes rechtfertige wegen der typischerweise mit solchen Baumaßnahmen verbundenen Lärm- und Schmutzmissionen eine Mietminderung in der vorliegend beanspruchten Höhe von 10 %.
- 8 Die Parteien hätten vorliegend eine Vereinbarung über das Wohnumfeld und über von diesem ausgehende, auf die Wohnung einwirkende Störungen nicht getroffen. Der Umstand, dass in unmittelbarer Umgebung der Wohnung seit vielen Jahren eine Baulücke vorhanden gewesen sei, führe nicht dazu, dass eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnung durch eine solche Bebauung schon Teil der Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Mietsache geworden sei.
- 9 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14) komme eine Mietminderung, wenn - wie hier - die Mietvertragsparteien im Mietvertrag besondere Abreden zur Lärmbelastung nicht getroffen hätten und nach Abschluss des Mietvertrags Änderungen im Wohnumfeld in Gestalt erhöhter Geräuschmissionen einträten, die nicht durch den Vermieter veranlasst seien und von einem Nachbargrundstück ausgingen, nur dann in Betracht, wenn dem Vermieter seinerseits gegen den für das Nachbargrundstück Verantwortlichen Unterlassungs- oder Ausgleichsansprüche zustünden.
- 10 Diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, namentlich deren Anliegen, den Wohnungsmieter nach dem Maßstab des § 906 BGB an der Situationsgebundenheit des Grundstücks teilhaben zu lassen, halte das Berufungsge-

richt "nur auf den ersten Blick für überzeugend" (ebenso bereits LG Berlin [18. Zivilkammer], WuM 2018, 25, 26). Denn bei dem Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter sowie dem Verhältnis zwischen dem Vermieter als Grundstückseigentümer und demjenigen, der die Beeinträchtigungen verursache, handele es sich um getrennt voneinander zu beurteilende Rechtsverhältnisse. Dabei komme § 906 BGB im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter nicht zur Anwendung. Zudem dürfe dem Mieter nicht das mit langfristig einwirkenden Umwelteinflüssen einhergehende Risiko der Wohnwertverschlechterung auferlegt werden.

- 11 Letztlich könne dies im vorliegenden Fall jedoch dahinstehen, da die von dem Beklagten eingewandte Mietminderung angesichts des Ausmaßes und der Dauer der vorliegenden Baumaßnahme selbst nach dem Maßstab des § 906 BGB gerechtfertigt wäre, weil der Klägerin gegen den Bauherrn wegen der Störung Unterlassungs- oder Ausgleichsansprüche zugestanden hätten.
- 12 Der Beklagte habe zwar ein exemplarisches Lärmprotokoll eingereicht, wonach zeitweise Lärmbelastungen von mehr als 60 und bis zu 75 dB(A) geherrscht haben sollen. Allerdings habe er nicht im Einzelnen vorgetragen, dass, wann und wie häufig die sich aus der Baugenehmigung und den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergebenden Grenzwerte überschritten worden seien. Jedoch obliege dem Vermieter - hier mithin der Klägerin - die Darlegungs- und Beweislast, dass er die als solche unstreitigen Störungen nicht habe abwehren können, sondern entschädigungslos habe hinnehmen müssen.
- 13 Dieser Einwand entspreche dem Einwand der Unmöglichkeit der Leistung im Sinne des § 275 BGB, weshalb den Vermieter, ebenso wie denjenigen, der sich auf die Unmöglichkeit der Leistung berufe, insoweit die Darlegungs- und Beweislast treffe. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der Regelung des § 906 BGB. Im Verhältnis der Eigentümer untereinander obliege es, wenn

feststehe, dass störende Immissionen entstünden, dem Urheber dieser Immissionen, darzulegen und zu beweisen, dass diese im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB nur zu einer unwesentlichen Beeinträchtigung führten und insbesondere die relevanten Grenzwerte eingehalten seien. Nichts anderes könne im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter gelten, wenn letzterer sich darauf berufe, dass als solche unstreitige Immissionen nicht zur Minderung berechtigten. Die Klägerin habe entsprechenden Vortrag - trotz Hinweises in der Berufungsverhandlung - nicht gehalten.

II.

- 14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von zuletzt 927,54 € für die Monate Juni 2013 bis Februar 2015 nicht verneint werden.
- 15 Das Berufungsgericht hat im Hinblick auf die Mietminderung wegen Mängeln der Haustür bereits im Ansatz verkannt, dass es den Klageanspruch nicht gänzlich hätte verneinen und die Klage dementsprechend nicht in vollem Umfang hätte abweisen dürfen. Denn der Beklagte hat seine Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts hinsichtlich eines Teils des zuerkannten Klageanspruchs - soweit diesem ohne Erfolg eine Minderung der Miete wegen Mängeln der Haustür über die Monate Februar und März 2014 hinaus entgegengehalten wurde - nicht begründet (§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO), so dass die Berufung deshalb insoweit bereits unzulässig ist.
- 16 Auch die Begründung, mit der das Berufungsgericht einen weitergehenden Anspruch der Klägerin auf Zahlung rückständiger Miete verneint hat, ist mit Rechtsfehlern behaftet. Das Berufungsgericht hat hinsichtlich der von ihm dies-

bezüglich angenommenen Minderung der Miete um 10 % wegen Lärm- und Schmutzmissionen, die nach dem - von dem Berufungsgericht zu Unrecht als unstreitig angesehenen - Vortrag des Beklagten von einer nahegelegenen Baustelle auf die angemieteten Wohnung eingewirkt haben sollen, nicht die erforderlichen Feststellungen getroffen, ob und in welchem Ausmaß derartige Immissionen erfolgt sind und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten ist (§ 536 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB).

- 17 1. Das Berufungsgericht hat bei der vollständigen Abweisung der Klage rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt, dass das Urteil des Amtsgerichts, soweit der auf Mängel der Haustür bezogene Minderungseinwand des Beklagten erfolglos geblieben ist, nicht durch eine zulässige Berufung angegriffen worden ist und deshalb insoweit nicht hätte abgeändert werden dürfen. Hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Berufung ungeachtet des unbeschränkten Berufungsantrags in einem geringeren Umfang hätte eingelegt und das erstinstanzliche Urteil nur hinsichtlich des auf die behaupteten Baustellenimmissionen bezogenen Minderungseinwands hätte angegriffen werden sollen, sind dem Vorbringen des Beklagten nicht zu entnehmen.
- 18 a) Die Zulässigkeit der Berufung ist vom Revisionsgericht von Amts wegen zu überprüfen, denn ein gültiges und rechtswirksames Verfahren vor dem Revisionsgericht ist nur möglich, solange der Rechtsstreit noch nicht rechtskräftig beendet ist. Dies setzt neben der Zulässigkeit der Revision voraus, dass das erstinstanzliche Urteil durch eine zulässige Berufung angegriffen worden und die Rechtskraft dieses Urteils damit zunächst in der Schwebe gehalten ist (Senatsurteil vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 103/15, BGHZ 212, 224 Rn. 16 mwN). Die Berufung des Beklagten, mit der er eine fehlerhafte Rechtsanwen-

dung durch das Amtsgericht rügt, genügt den gesetzlichen Anforderungen zum Teil nicht.

19 b) Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO muss die Berufungsbegründung die Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt, enthalten. Daran fehlt es hier hinsichtlich der dem Beklagten von dem Amtsgericht über die Monate Februar und März 2014 hinaus nicht zuerkannten Minderung der Miete wegen Mängeln der Haustür.

20 Das Amtsgericht hat die von dem Beklagten gegenüber der Klageforderung unter anderem für mehrere Monate geltend gemachte Minderung der Miete um monatlich 26,51 € wegen Mängeln der Haustür nur hinsichtlich der Monate Februar und März 2014 als berechtigt angesehen und hat der Klägerin die Klageforderung ansonsten zugesprochen. Die Verneinung einer weiteren auf die Haustür bezogenen Minderung hat der Beklagte zwar mit seinem - auf eine vollständige Abweisung der Klage gerichteten - Berufungsantrag angegriffen (§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ZPO). Er hat hierzu jedoch in der Berufungsbegründung keinerlei inhaltliche Ausführungen gemacht, insbesondere nicht angegeben, aus welchen rechtlichen Gründen er das angefochtene Urteil des Amtsgerichts diesbezüglich für unrichtig hält (§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO).

21 Deshalb war die Berufung insoweit als unzulässig zu verwerfen, was das Berufungsgericht verkannt hat.

22 2. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann auch der weitergehende Anspruch der Klägerin auf Zahlung rückständiger Miete (§ 535 Abs. 2 BGB) nicht verneint werden. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft die Anforderungen an eine - von ihm angenommene - Minderung der Miete wegen Lärm- und Schmutzmissionen, die von einer auf einem benach-

barten Grundstück betriebenen Baustelle auf die Mietwohnung einwirken, zu niedrig angesetzt, weil es die vom Senat im Urteil vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177) aufgestellten Maßstäbe bei der Beurteilung des Vorliegens eines zur Mietminderung berechtigenden Mangels der Wohnung verkannt hat.

23 In der Konsequenz dieses Fehlverständnisses hat das Berufungsgericht bereits nicht die erforderlichen Feststellungen getroffen, 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 (§ 536 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB). Diese Feststellungen hätte das Berufungsgericht treffen müssen, da der Vortrag des Beklagten zu der in der Nähe seiner Wohnung betriebenen Baustelle und zu deren Auswirkungen auf die Mietsache - entgegen der Annahme des Berufungsgerichts - nicht unstreitig ist. Das Berufungsgericht hätte sich daher nicht mit der - zudem auch nicht näher begründeten Annahme - begnügen dürfen, eine - wie hier - 40 Meter von der Wohnung entfernt betriebene Baustelle zur Errichtung eines neuen Gebäudes rechtfertige wegen der "typischerweise mit solchen Baumaßnahmen verbundenen Lärm- und Schmutzimmissionen eine Mietminderung in der vorliegend beanspruchten Höhe von 10 %".

24 a) Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann anzunehmen, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht (vgl. Senatsurteile vom 13. April 2016 - VIII ZR 198/15, NJW-RR 2016, 1032 Rn. 14; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 18; vom

5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15; vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 8; jeweils mwN).

25 aa) Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden können. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung können dabei auch Umstände sein, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken (sog. Umweltfehler), wie etwa Immissionen, denen die Mietsache ausgesetzt ist. Soweit allerdings Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, 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 (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO; vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12, aaO mwN).

26 bb) Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang noch rechtsfehlerfrei und von den Parteien im Revisionsverfahren auch nicht angegriffen angenommen, dass die Klägerin und der Beklagte eine Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf Umstände, die von außen unmittelbar auf die Mietsache einwirken, wie insbesondere die hier in Rede stehenden Immissionen durch den Bau eines Hauses auf einem benachbarten Grundstück, nicht getroffen haben. Eine solche Beschaffenheitsvereinbarung ist auch der - von dem Berufungsgericht nicht angesprochenen - Bestimmung des § 5 Nr. 1 Satz 2 und 3 des Mietvertrags nicht zu entnehmen, wonach der Mieter sich unter anderem über die Geräuschverhältnisse der Umgebung Gewissheit verschafft habe und die Wohnung als für seine Zwecke geeignet und mängelfrei anerkenne. Aus dieser Bestimmung kann - auch im Wege der Auslegung - nicht der sichere Schluss gezogen werden, dass die Klägerin damit, abweichend vom Regelfall (siehe hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 21 f.), die vertrag-

liche Haftung für einen unveränderten Fortbestand der Geräuschverhältnisse der Umgebung, auf die sie regelmäßig keinen Einfluss hat, hätte übernehmen wollen.

27 b) Wie der Senat für den Fall von Lärmimmissionen, die von öffentlichen Straßen oder - wie hier - von einem Nachbargrundstück auf die Mietsache einwirken (siehe hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 21), bereits entschieden hat, beantwortet sich, soweit - wie im vorliegenden Fall - (konkrete) Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, die Frage, was im Einzelnen zu dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der in Rede stehenden Wohnung gehört, den der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB während der Mietzeit zu erhalten hat, nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 23 mwN).

28 Dabei kann dem Vermieter nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven 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 Lärmbelastung bewusst gewesen wäre (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 24 mwN). Hiernach begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen 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 (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 35 ff., 43; ebenso MünchKommBGB/Brückner, 8. Aufl., § 906 Rn. 63).

29 c) An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest. Die von dem Berufungsgericht und von der Revisionserwiderung hiergegen vorgebrachten Argumente greifen nicht durch.

30 aa) Wenn das Berufungsgericht - ohne allerdings eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags vorzunehmen - darauf abstellt, § 906 BGB beanspruche nur für das Verhältnis des Grundstückseigentümers zu demjenigen Geltung, der negativ auf das Grundstück einwirke, und zudem ausführt, dem Mieter dürfe nicht das mit langfristig einwirkenden Umwelteinflüssen einhergehende Risiko der Wohnwertverschlechterung zugewiesen werden, handelt es sich um Argumente, mit denen sich der Senat in seinem vorstehend genannten Urteil vom 29. April 2015 bereits eingehend auseinandergesetzt und die er für nicht durchgreifend erachtet hat (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 37 ff., 41 ff.). Neue rechtliche Gesichtspunkte werden nicht aufgezeigt, so dass insofern zunächst auf das vorgenannte Senatsurteil verwiesen wird.

31 bb) Diese Rechtsprechung des Senats steht - anders als das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung sowie einzelne Stimmen in der Instanzrechtsprechung und der Literatur meinen (LG Berlin [67. Zivilkammer], WuM 2018, 755, 756; Börstinghaus, NZM 2016, 417, 421; Selk, Mietmängel und Mängelrechte, 2018, § 536 Rn. 202) - auch nicht im Widerspruch zu dem Urteil des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 23. April 2008 (XII ZR 62/06,

BGHZ 176, 191; vgl. auch BGH, Urteil vom 12. März 2008 - XII ZR 147/05, NJW 2008, 2254).

32 (1) Der XII. Zivilsenat hat in diesem Urteil entschieden, dass eine von dem Vermieter in einem Gewerberaummietvertrag verwendete formularmäßige Klausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die Nutzung der Räume durch Umstände beeinträchtigt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, den Mieter unangemessen benachteiligt und deswegen unwirksam ist (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Minderung sei Ausdruck des das Schuldrecht prägenden Äquivalenzprinzips und habe daher die Aufgabe, die Gleichwertigkeit der beiderseitigen Leistungen sicherzustellen. Ein vollständiger Ausschluss der Minderung durch formularvertragliche Regelung verletze deshalb das zu den wesentlichen Grundgedanken des Schuldrechts gehörende Prinzip der Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung. Das gelte auch, soweit der Minderungsausschluss allein Mängel betreffe, die der Vermieter nicht zu vertreten habe. Denn die Minderung setze kein Verschulden auf Seiten des Vermieters voraus. Der Mieter könne vielmehr selbst dann mindern, wenn der Vermieter nicht über die Möglichkeit zur Beseitigung des Mangels verfüge. Die Störung des Äquivalenzprinzips werde auch nicht dadurch kompensiert, dass der Mieter als Besitzer gegebenenfalls von dem die Beeinträchtigung verursachenden Dritten gemäß § 906 Abs. 2 BGB einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen könne (BGH, Urteil vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, aaO Rn. 20 ff.).

33 (2) Diese Entscheidung steht nicht im Widerspruch zu der oben dargestellten Rechtsprechung des Senats.

34 (a) Mit ihrer gegenteiligen Auffassung verkennen das Berufungsgericht und die genannten Stimmen bereits im Ansatz, dass es bei den Grundsätzen des Senatsurteils vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO) weder um Allge-

meine Geschäftsbedingungen noch um die Frage geht, ob und unter welchen Voraussetzungen bei Vorliegen eines Mangels eine Mietminderung - was bei der Geschäftsraummiete anders als bei der Wohnraummiete grundsätzlich möglich ist (BGH, Urteil vom 6. April 2016 - XII ZR 30/15, ZMR 2016, 609 Rn. 11) - ausgeschlossen werden kann, sondern vielmehr um die (vorgelagerte) Frage, ob überhaupt ein Mangel der Mietsache vorliegt.

35 (b) Zudem lassen das Berufungsgericht und die genannte Auffassung außer Betracht, dass der Senat im Rahmen der Prüfung des Vorliegens eines Mangels - bei Fehlen von Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache in Bezug auf nachträglich erhöhte, von einem benachbarten Grundstück ausgehende Geräuschimmissionen - eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags für erforderlich hält (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 23 f., 39 ff.). Eine solche ergänzende Vertragsauslegung hat sich nicht nur an dem hypothetischen Parteiwillen, sondern - was die oben genannte Auffassung übersieht - auch an dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zu orientieren und muss zu einer die beiderseitigen Interessen angemessen berücksichtigenden Regelung führen; es geht darum zu ermitteln, was die Parteien bei einer angemessenen, objektiv-generalisierenden Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie die - hier in Bezug auf einen möglichen nachträglichen Eintritt erhöhter Geräuschimmissionen von einem benachbarten Grundstück - bestehende vertragliche Regelungslücke bedacht hätten (vgl. Senatsurteile vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11, BGHZ 207, 209 Rn. 70 mwN; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO).

36 (c) Ein Widerspruch der Rechtsprechung des Senats zu dem vorgenannten Urteil des XII. Zivilsenats ist schließlich auch nicht im Hinblick auf die in beiden Entscheidungen angesprochene Vorschrift des § 906 BGB (vgl. BGH,

Urteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 41 ff. und Rn. 27; vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, aaO Rn. 22) zu erkennen. In dem vorgenannten Urteil des Senats geht es in diesem Zusammenhang - anders als in der Entscheidung des XII. Zivilsenats - nicht um die Frage, ob eine durch einen vorhandenen Mangel der Mietsache eingetretene Störung des Äquivalenzverhältnisses durch einen möglichen Entschädigungsanspruch des Mieters gegen den Dritten nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ausgeglichen werden kann, sondern - wiederum auf der vorgelagerten Ebene der Prüfung, ob überhaupt ein Mangel der Mietsache vorliegt - darum, die Gegebenheiten des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses und die in § 906 BGB konkretisierten Duldungspflichten sowie die daraus abgeleiteten Abwehr- und Ausgleichsmöglichkeiten als Maßstab in die Erwägungen der ergänzenden Auslegung des Mietvertrags einzubeziehen. Dementsprechend kann auch nach der Rechtsprechung des Senats (gerade) dann ein Mangel der Mietsache vorliegen, wenn Ansprüche (des Vermieters) gegen den Dritten nach § 906 BGB bestehen.

37 d) Die vorstehend (unter II 2 a und b) genannten Grundsätze der Rechtsprechung des Senats zum Vorliegen eines Mangels der Mietsache bei nachträglich erhöhten, von einem Nachbargrundstück ausgehenden Geräuschimmissionen, haben für die hier gegebene Fallgestaltung der von einer Baustelle auf einem benachbarten Grundstück herrührenden Geräusch- und Schmutzimmissionen in gleicher Weise zu gelten.

38 aa) Die von dem Berufungsgericht und der Revisionserwiderung zur Begründung ihrer gegenteiligen Auffassung angeführten Argumente vermögen nicht zu überzeugen.

39 (1) Entgegen einer in der Instanzrechtsprechung vereinzelt - und auch von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - vertretenen Auffassung (vgl. LG Berlin [67. Zivilkammer], NZM 2016, 681, 682

sowie WuM 2018, 755, 756) finden diese Grundsätze auch dann Anwendung, wenn die erhöhten Immissionen - wie es vorliegend im Streit steht - nur vorübergehender Natur sind (so auch LG Berlin [65. Zivilkammer], ZMR 2017, 974, 975; LG München I, NZM 2016, 237, 238; AG Hamburg-Bergedorf, ZMR 2018, 229 f.). Der Senat hat dementsprechend in seinem Urteil vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO) nicht verlangt, dass derartige Immissionen dauerhaft vorhanden sein müssten (vgl. auch bereits Senatsurteil vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 12).

40 (2) Auch ist - anders als die Revisionserwiderung in der mündlichen Revisionsverhandlung gemeint hat - für die Anwendung der vorbezeichneten Grundsätze nicht etwa erforderlich, dass die von einem Nachbargrundstück ausgehenden Immissionen auf "Kinderlärm" oder sonst auf Umständen beruhen, die - anders als der hier vorliegende Neubau eines Hauses - "nichtkommerzieller" Art seien.

41 (3) Ebenfalls ohne Erfolg bleibt der von der Revisionserwiderung in diesem Zusammenhang erhobene weitere Einwand, die oben (unter II 2 a und b) genannten Grundsätze der Rechtsprechung des Senats dürften auf die vorliegend zu beurteilende Fallgestaltung der Geräusch- und Schmutzmissionen, die von Bauarbeiten auf einem benachbarten Grundstück herrühren, (auch) deshalb nicht übertragen werden, weil es hier - anders als in dem vom Senat im Urteil vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO Rn. 23 f., 39 ff.) bereits entschiedenen Fall eines benachbarten "Bolzplatzes" - unter mehreren Gesichtspunkten möglich sei, dass der (nach Auffassung der Revisionserwiderung) erforderliche "Gleichlauf" der Abwehrinteressen und -möglichkeiten des Vermieters und des Mieters nicht gegeben sei, sondern diese Interessen - wie auch das Berufungsgericht unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26. September 1975 (V ZR 204/73, WM 1976, 1116) angenommen habe - aus

verschiedenen Gründen "auseinanderfallen" könnten. Deshalb sei es bei Geräusch- und Schmutzimmissionen durch Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück nicht sachgerecht, den Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teilnehmen zu lassen und die Annahme eines gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führenden Mangels einer Mietwohnung davon abhängig zu machen, dass für den Vermieter hinsichtlich der vorgenannten Immissionen unter Berücksichtigung des § 906 BGB eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten bestünden.

42 Diese Auffassung trifft aus mehreren Gründen nicht zu.

43 (a) Sie verkennt bereits im Ausgangspunkt, dass ein vollständiger oder jedenfalls weitgehender Gleichlauf der Interessen der Vertragsparteien grundsätzlich weder Voraussetzung noch vorrangiges Ziel der gemäß dem Senatsurteil vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO) gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung ist. Vielmehr kommt es im Rahmen der - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung auch bei der hier in Rede stehenden Fallgestaltung vorzunehmenden - ergänzenden Vertragsauslegung maßgeblich darauf an, welche Regelung die Parteien 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 - hier also die künftige Einrichtung einer Baustelle auf einem benachbarten Grundstück zum Zwecke eines Neubaus in einer Baulücke - bewusst gewesen wäre (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 24, 39 ff. mwN).

44 (b) Der Revisionserwiderung gelingt es überdies - ebenso wie dem Berufungsgericht - nicht, für den Fall der hier geltend gemachten Geräusch- und Schmutzimmissionen durch Bauarbeiten auf einem benachbarten Grundstück Unterschiede hinsichtlich der (Abwehr-)Interessen des Vermieters und des Mie-

ters aufzuzeigen, aufgrund derer die ergänzende Vertragsauslegung zu einem anderen als dem oben (unter II 2 b) dargestellten Ergebnis führte. Derartige Unterschiede sind auch sonst nicht zu erkennen.

45 (aa) Zwar trifft der Ausgangspunkt der Revisionserwiderung zu, dass dem berechtigten Besitzer im Falle von Immissionen gegen den Störer eigene Abwehransprüche (§ 862 Abs. 1 BGB) oder Entschädigungsansprüche zustehen können und insoweit die in § 906 BGB enthaltenen Regelungen auch auf den berechtigten Besitzer, namentlich den Mieter, angewandt werden (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 15. April 1959 - V ZR 3/58, BGHZ 30, 273, 276, 280; vom 23. Februar 2001 - V ZR 389/99, BGHZ 147, 45, 50; vom 16. Januar 2015 - V ZR 110/14, NJW 2015, 2023 Rn. 5, 10; Staudinger/Roth, BGB, Neubearb. 2016, Stand 1. November 2019, § 906 Rn. 107; MünchKommBGB/Brückner, 8. Aufl., § 906 Rn. 62; Erman/Wilhelmi, BGB, 15. Aufl., § 906 Rn. 5; jeweils mwN). Ebenfalls noch zutreffend geht die Revisionserwiderung davon aus, dass die Abwehrbefugnis des Besitzers und damit auch dessen sonstige auf die Immissionen bezogenen Ansprüche grundsätzlich nicht weiter reichen als diejenigen des Eigentümers des Grundstücks (vgl. BGH, Urteile vom 14. Oktober 1994 - V ZR 76/93, NJW 1995, 132 unter II; vom 26. September 1975 - V ZR 204/73, WM 1976, 1116 unter II 4 b; vom 15. April 1959 - V ZR 3/58, aaO S. 280; BeckOGK-BGB/Klimke, Stand 1. Januar 2020, § 906 Rn. 134).

46 (bb) Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob es unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze, wie die Revisionserwiderung unter Berufung auf das - einen Fall der Grundstücksvertiefung gemäß § 909 BGB betreffende - Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23. Februar 2001 (V ZR 389/99, aaO S. 46, 49 ff.) geltend macht, in Bezug auf die hier in Rede stehenden Geräusch- und Schmutzmissionen, die von einer auf einem benachbarten Grundstück be-

triebenen Baustelle herrühren, Fallgestaltungen geben kann, in denen ein diesbezüglicher Abwehr- oder Entschädigungsanspruch des Vermieters zu verneinen, entsprechende Ansprüche des Mieters hingegen zu bejahen wären.

47 Denn dies hätte - ungeachtet des Umstands, dass die Revisionserwid-
derung einen dahingehenden Vortrag des Beklagten in den Tatsacheninstanzen
nicht aufzeigt - jedenfalls nicht zur Folge, dass auf der Grundlage der gemäß
der Rechtsprechung des Senats vorzunehmenden ergänzenden Vertragsausle-
gung deshalb ein nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führender
Mangel der Mietwohnung zu bejahen wäre und der Vermieter damit entgegen
den oben genannten Grundsätzen dieser Rechtsprechung (vgl. Senatsurteils
vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 23 f., 39 ff.) einseitig das Risiko
einer lärm- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf dem benachbarten
Grundstück zu tragen hätte.

48 Die gegenteilige Sichtweise der Revisionserwid-
derung, die darauf hinaus-
liefe, dem Mieter in der von ihr beschriebenen Fallgestaltung neben etwaigen
eigenen Ansprüchen gegen den Störer zusätzlich eine Minderung der Miete
zuzubilligen, entspricht weder dem hypothetischen Parteiwillen der Mietver-
tragsparteien noch einer an dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben
(§ 242 BGB) orientierten, die beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien
angemessen berücksichtigenden Regelung (vgl. Senatsurteil vom 29. April
2015 - VIII ZR 197/14, aaO).

49 (cc) Einer Anwendung der Grundsätze des Senatsurteils vom 29. April
2015 (VIII ZR 197/14, aaO) auf die hier zu beurteilende Fallgestaltung steht
- anders als die Revisionserwid-
derung in der mündlichen Verhandlung und das
Berufungsgericht jeweils unter dem Gesichtspunkt eines vermeintlich fehlenden
Interessengleichlaufs gemeint haben - auch nicht etwa entgegen, dass im Falle
von Baumaßnahmen bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Einwirkung von

Immissionen im Rahmen des § 906 BGB das abstrakte Interesse des betroffenen Grundstückseigentümers zu berücksichtigen sei, seinerseits vergleichbare Baumaßnahmen auf seinem Grundstück durchführen zu dürfen, während dieses Interesse für den Mieter, dem es in erster Linie um eine ungestörte Nutzung der Mietsache gehe, kein auch nur annähernd vergleichbares Gewicht habe.

50 Diese Auffassung verkennt bereits im Ansatz, dass es bei der nach den Grundsätzen der Rechtsprechung des Senats gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung aus den oben (unter II 2 d bb (1)) dargestellten Gründen nicht maßgeblich auf einen Gleichlauf der Interessen der Vertragsparteien ankommt. Sie übersieht zudem, dass durch die Vorschrift des § 906 BGB - die der Senat im Verhältnis der Mietvertragsparteien untereinander ohnehin nicht unmittelbar oder analog anwendet, sondern lediglich hinsichtlich ihrer nachbarrechtlichen Ausstrahlungswirkungen zur Konturierung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien heranzieht (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 43 mwN) - der bei der Nutzung eines Grundstücks im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken möglicherweise auftretende Konflikt in einen vernünftigen Ausgleich gebracht werden soll (vgl. BGH, Urteil vom 18. September 2009 - V ZR 75/08, NJW Rn. 19 mwN). (Auch) unter diesem Aspekt vermag der Ansatz des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung, die aus diesem Gesamtzusammenhang einen einzelnen Gesichtspunkt zum Zwecke der Darlegung eines vermeintlichen "Auseinanderfallens" der Interessen von Mieter und Vermieter herausgreifen, nicht zu überzeugen.

51 (dd) Unbehelflich ist schließlich auch der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat und ebenso von dem Berufungsgericht gegen eine Anwendung der Grundsätze des Senatsurteils vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO) auf die hier gegebene Fallgestaltung geltend gemachte weitere Einwand, wonach das betroffene Grundstück durch den auf ei-

nem benachbarten Grundstück erfolgenden Neubau, insbesondere wenn hierdurch eine Baulücke geschlossen werde, eine "Aufwertung" erfahren könne.

52 Die Revisionserwiderung vermag insoweit bereits einen Tatsachenvortrag des Beklagten, aus dem sich eine solche "Aufwertung" des Grundstücks der Klägerin entnehmen lassen könnte, nicht aufzuzeigen. Zudem berücksichtigen die Revisionserwiderung und das Berufungsgericht nicht hinreichend, dass in dem von ihnen zur Begründung der vorgenannten Auffassung angeführten Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26. September 1975 (V ZR 204/73, WM 1976, 1116) zwar - bei der Prüfung der Zumutbarkeit im Rahmen des Ausgleichsanspruchs (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) - der Gesichtspunkt angesprochen worden ist, dass das von Geräusch- und Schmutzmissionen betroffene Grundstück infolge der Bauarbeiten auf dem Nachgrundstück Nutzen ziehen könne.

53 Diese Erwägungen zur Wechselbeziehung der beiden Grundstücke sind jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass in dem damaligen, besonders gelagerten Einzelfall die auf dem Nachbargrundstück vorgenommenen Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten ein außergewöhnliches und besonders gut erhaltenes Baudenkmal von herausragender Wirkung und Anziehungskraft, nämlich die Porta Nigra in Trier, betrafen, welches dem umgebenden Raum das wesentliche Gepräge gibt (vgl. BGH, Urteil vom 26. September 1975 - V ZR 204/73, aaO unter II 3 b und 4 b). Eine vergleichbare Bedeutung und Auswirkung wird der Errichtung eines Neubaus in einer bisher bestehenden Baulücke im Regelfall nicht zukommen. Umstände, die darauf hindeuten könnten, dass dies im Streitfall anders zu beurteilen wäre, zeigt weder die Revisionserwiderung auf noch ist dies den Feststellungen des Berufungsgerichts zu entnehmen.

54 Im Übrigen käme eine "Aufwertung" des betroffenen Grundstücks - wie sich bereits den Ausführungen des von der Revisionserwiderung und vom Beru-

fungungsgericht herangezogenen vorgenannten Urteils des Bundesgerichtshofs entnehmen lässt - letztlich auch dem Mieter zugute (vgl. BGH, Urteil vom 26. September 1975 - V ZR 204/73, aaO unter II 4 b).

55 bb) Voraussetzung bei der Prüfung des Vorliegens eines Mangels der Mietsache nach den - auch vorliegend anzuwendenden - Grundsätzen des Senatsurteils vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO) ist lediglich, dass ein Mangel in Rede steht, bei dem die Mietsache - was bei nachträglich erhöhten Immissionen der Fall sein kann - äußeren Einflüssen oder Umständen ausgesetzt ist, die deren Gebrauchstauglichkeit unmittelbar beeinträchtigen können (vgl. hierzu bereits BGH, Urteile vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714 unter B II 2 a; vom 1. Juli 1981 - VIII ZR 192/80, NJW 1981, 2405 unter II 2; jeweils mwN), und dass die Parteien - wie hier nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts der Fall - eine Vereinbarung darüber, was bezüglich solcher Beeinträchtigungen vertraglich geschuldet ist, nicht getroffen haben.

56 cc) Eine solche - vorliegend vom Berufungsgericht verneinte - Beschaffenheitsvereinbarung kann entgegen der von der erkennenden Kammer des Berufungsgerichts in einem späteren Urteil vom 21. August 2019 (64 S 190/18, juris Rn. 23 f.) - das bei dem Senat unter dem Aktenzeichen VIII ZR 258/19 im Revisionsverfahren anhängig ist und mit dem das Berufungsgericht eine im vorliegend angegriffenen Urteil bereits angelegte Erwägung fortentwickelt hat - vertretenen Auffassung, nicht mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde (mangels Existenz einer benachbarten Baustelle bei Abschluss des Mietvertrags und mangels sonstiger beidseitiger Kenntnis eines entsprechenden Vorhabens oder ausdrücklicher abweichender Absprachen) regelmäßig stillschweigend Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien, da "im großstädtischen Kontext Baumaß-

nahmen zwar nicht unüblich sind, aber selbst dort - und auch in Berlin - die ganz überwiegende Mehrzahl der Mietwohnungen von entsprechenden Maßnahmen und den damit verbundenen erheblichen zusätzlichen Immissionen nicht betroffen ist" (so auch LG Berlin [67. Zivilkammer], Urteil vom 16. Juni 2016 - 67 S 76/16, NJW-RR 2016, 1162 f.).

57 Diese Beurteilung ist mit der ständigen Rechtsprechung des Senats zu den Anforderungen an eine mietvertragliche Beschaffenheitsvereinbarung - die der Senat durch sein in beiden vorbezeichneten Instanzurteilen zitiertes Urteil vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO Rn. 20 f. mwN) erneut bekräftigt hat - nicht zu vereinbaren. Nach der Rechtsprechung des Senats setzt auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung werden die von dem Mieter wahrgenommenen "Umweltbedingungen" der Wohnung nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und der Vermieter dem zustimmt. 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 (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 20 mwN).

58 Dabei ist, soweit es um Lärmimmissionen geht, die von öffentlichen Straßen oder - wie hier - von einem Nachbargrundstück auf die Mietsache einwirken, im Übrigen der offensichtliche und beiden Parteien bekannte Umstand zu berücksichtigen, wonach der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf

hat, dass die zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietvertrags unverändert fortbestehen. Der Mieter kann daher im Allgemeinen nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand derartiger "Umweltbedingungen" übernehmen will. Die Annahme einer dahingehenden konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung wird deshalb allenfalls in besonderen Ausnahmefällen in Betracht kommen und jedenfalls konkrete Anhaltspunkte für die Übernahme einer so weit gehenden und vom Vermieter nicht beherrschbaren Haftung voraussetzen (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 21 mwN).

59 e) Das Berufungsgericht hat im vorliegenden Fall zwar im Ausgangspunkt noch rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die Vertragsparteien im Mietvertrag besondere Abreden zu den hier in Rede stehenden, von einer Baustelle auf einem benachbarten Grundstück herrührenden Geräusch- und Schmutzimmisionen nicht getroffen haben. Es hat jedoch - ausgehend von seinem oben aufgezeigten Fehlverständnis der Grundsätze des Senatsurteils vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO Rn. 23 f., 35 ff.) - bereits nicht die erforderlichen Feststellungen dazu getroffen, 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 (§ 536 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB). Diese Feststellungen hätte das Berufungsgericht treffen müssen, da der Vortrag des Beklagten zu der in der Nähe seiner Wohnung betriebenen Baustelle und zu deren Auswirkungen auf die Mietsache - entgegen der Annahme des Berufungsgerichts - nicht unstrittig ist. Das Berufungsgericht hätte sich daher nicht mit der - zudem auch nicht näher begründeten - Annahme begnügen dürfen, eine - wie hier - 40 Meter von der Wohnung entfernt betriebene Baustelle zur Errichtung eines neuen Gebäudes rechtfertige wegen der "typischerweise mit solchen Baumaßnahmen ver-

bundenen Lärm- und Schmutzimmissionen eine Mietminderung in der vorliegend beanspruchten Höhe von 10 %".

60 aa) Entgegen den anderslautenden Ausführungen in der Urteilsbegründung des Berufungsgerichts ist zwischen den Parteien nicht unstreitig, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmaß die Wohnung des Beklagten überhaupt Immissionen durch die Baustelle ausgesetzt war. Ausweislich des Tatbestands des erstinstanzlichen Urteils, auf den das Berufungsgericht gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO insoweit Bezug genommen hat, ohne selbst erneute Feststellungen zu treffen, handelt es sich bei der Tatsache, dass die Wohnung des Beklagten aufgrund des Neubaus mit "erheblichen Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen" belastet gewesen sei, um streitiges Beklagtenvorbringen. Anderes ergibt sich auch nicht aus den Protokollen der mündlichen Verhandlungen in erster und zweiter Instanz.

61 Ist aber schon nicht festgestellt, dass die Mietsache überhaupt Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, die geeignet sind, unmittelbar eine Gebrauchsbeeinträchtigung zu bewirken, weil entsprechende, eine solche Beeinträchtigung begründende Tatsachen entweder nicht vorgebracht oder aber bestritten und nicht bewiesen sind, scheidet eine Minderung der Miete gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB von vornherein aus, weil eine negative Abweichung des Istzustands von dem Sollzustand, nach dem der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten ist, auf dieser Grundlage nicht festgestellt werden kann.

62 bb) Insoweit ist auch der Hinweis des Berufungsgerichts unbehelflich, dass Baumaßnahmen typischerweise mit Immissionen in Form von Lärm und Schmutz einhergehen, die im konkreten Fall eine Mietminderung von 10 % rechtfertigten. Unklar bleibt bereits, von welchen typischen Baustellenemissionen das Berufungsgericht ausgeht und inwiefern diese, bezogen auf die konkre-

te Wohnung und das zugehörige Wohnumfeld, zu Immissionen geführt haben sollen, die - für den Fall, dass die Klägerin diese gemäß den Grundsätzen der Rechtsprechung des Senats hätte abwenden können - eine entsprechende Mietminderung rechtfertigen könnten. Ein diesbezüglicher Erfahrungssatz lässt sich mit der Argumentation des Berufungsgerichts nicht aufstellen, erscheint aber auch sonst fernliegend. Unabhängig von der Frage, ob es überhaupt eine "typische Baustelle" oder "typische Baustellenemissionen" gibt, ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten.

63 f) Die von dem Berufungsgericht herangezogene vermeintliche "Typizität" der von nahegelegenen Baustellen auf Mietwohnungen einwirkenden Immissionen lässt zudem besorgen, dass das Berufungsgericht nicht nur die Notwendigkeit von Feststellungen dazu, ob die konkrete Mietwohnung Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, die geeignet sind, unmittelbar eine Gebrauchsbeeinträchtigung zu bewirken, sondern - wie die Revision zu Recht rügt - auch die insoweit anzulegenden Maßstäbe der Darlegungs- und Beweislast aus dem Blick verloren hat. Die Revision wendet sich mit Recht dagegen, dass das Berufungsgericht die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des Fehlens einer Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit (§ 906 BGB) in vollem Umfang - und damit offensichtlich auch bezüglich der Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung (§ 906 Abs. 1 Satz 1 BGB) - dem Vermieter, hier also der Klägerin, auferlegt hat.

64 Das Berufungsgericht hat verkannt, dass sich die Verteilung der vorstehend genannten Darlegungs- und Beweislast, über die der Senat in seinem Urteil vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO Rn. 23 f., 35 ff.) nicht zu entscheiden hatte, nicht aus einer (entsprechenden) Anwendung der im Berufungsurteil herangezogenen Vorschriften der §§ 906, 275 BGB ergibt. Maßgebend sind vielmehr (auch) insoweit die Grundsätze der oben (unter II 2 b) näher darge-

stellten ergänzenden Vertragsauslegung, mit deren Maßstäben die hier vorzunehmende Verteilung der Darlegungs- und Beweislast korrelieren muss. Dies führt - anders als das Berufungsgericht angenommen hat - dazu, dass die Darlegungs- und Beweislast nicht in vollem Umfang dem Vermieter aufzuerlegen ist, sondern zunächst der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen hat, dass es sich bei der von ihm behaupteten Beeinträchtigung der von ihm angemieteten Wohnung durch Geräusch- und Schmutzimmissionen um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

65 aa) Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft angenommen, seine genteilige Beurteilung auf die Vorschrift des § 275 BGB stützen zu können, da es bei dem Umstand, dass der Vermieter die auf die Wohnung einwirkenden Störungen nicht abwehren, sondern entschädigungslos hinzunehmen habe, "letztlich um eine entsprechende Anwendung des Einwandes der Unmöglichkeit der Leistung im Sinne des § 275 BGB [geht], für den der zur Leistung Verpflichtete die Darlegungs- und Beweislast trägt". Diese Erwägung trifft schon deshalb nicht zu, weil es hier nicht um den Einwand der Unmöglichkeit, sondern um die (vorgelagerte) Frage geht, was zum vertraglich geschuldeten Zustand der Mietsache gehört und ob von daher gesehen überhaupt ein Mangel der Mietsache vorliegt (siehe oben II 2 c bb (2) (a)). Ein solcher Mangel setzt nach der Rechtsprechung des Senats im Fall nachträglich erhöhter Geräusch- und Schmutzimmissionen voraus, dass die Mietsache äußeren Einflüssen oder Umständen ausgesetzt ist, die deren Gebrauchstauglichkeit unmittelbar beeinträchtigen können (siehe oben II 2 d bb) und der Vermieter diese Beeinträchtigung nach § 906 BGB abwehren oder jedenfalls eine Entschädigung für sie verlangen kann (siehe oben II 2 b).

66 Entgegen der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Einschätzung lässt sich für die Anwendung des

§ 275 BGB im Sinne der - unzutreffenden - Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht anführen, dass der Senat diese Vorschrift - in anderem Zusammenhang - an einer Stelle des Urteils vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14, aaO Rn. 42) erwähnt hat. Denn dies erfolgte im Rahmen der Prüfung, was die Parteien nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) redlicherweise als vertraglich geschuldeten Zustand der Wohnung vereinbart hätten, und diene lediglich der Verdeutlichung, dass nach der gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung der Mieter dem Vermieter nicht eine Erhaltungspflicht - in Gestalt einer unveränderten Gewährleistung des ursprünglich vorhandenen Immissionsstandards während der gesamten Dauer des Mietvertrags - abverlangt hätte, deren Erfüllung gemäß § 275 Abs. 1, 2 BGB ihm tatsächlich oder jedenfalls wirtschaftlich unmöglich gewesen wäre.

67 bb) Entgegen der von dem Berufungsgericht und der Revisionserweiterung vertretenen Auffassung lässt sich eine alleinige Darlegungs- und Beweislast des Vermieters sowohl für die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung (§ 906 Abs. 1 BGB) als auch - im Falle einer wesentlichen Beeinträchtigung - für das Fehlen einer Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit (§ 906 Abs. 2 BGB) auch nicht auf die (entsprechende) Anwendung der Vorschrift des § 906 BGB stützen. Denn die für diese Vorschrift geltenden Regelungen zur Darlegungs- und Beweislast sind auf die Besonderheiten des (sachenrechtlichen) Verhältnisses zwischen dem Eigentümer des von den Immissionen betroffenen Grundstücks und dem Störer zugeschnitten. Sie können auf das hier betroffene (schuldrechtliche) Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter deshalb nicht übertragen werden.

68 (1) Die Vorschrift des § 906 BGB ist Teil des bürgerlich-rechtlichen Nachbarrechts der §§ 905 bis 924 BGB. Sie steht damit in einem grundstücksbezogenen Regelungszusammenhang und ist Teil des Interessenausgleichs,

der für eine sachgerechte Nutzung von Grundstücken im nachbarlichen Raum unerlässlich ist (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2003 - V ZR 180/03, BGHZ 157, 188, 193 mwN). Durch § 906 BGB soll der bei der Nutzung eines Grundstücks im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken möglicherweise auftretende Konflikt in einen vernünftigen Ausgleich gebracht werden (BGH, Urteil vom 18. September 2009 - V ZR 75/08, NJW 2009, 3787 Rn. 19 mwN). Zu diesem Zweck enthält die Vorschrift des § 906 BGB eine Beschränkung der Eigentümerrechte nach § 903 BGB (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2003 - V ZR 180/03, aaO), indem dem Störer - mithin dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks - unter bestimmten Voraussetzungen ein Einwand (vgl. hierzu Staudinger/Roth, BGB, Neubearb. 2016, Stand 1. November 2019, § 906 Rn. 3) in Gestalt einer Duldungspflicht (§ 906 Abs. 1, 2 Satz 1, § 1004 Abs. 2 BGB) gegen den weitreichenden - grundsätzlich auf eine Untersagung jeglicher Immissionen gerichteten - Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch des Eigentümers gegen den Nachbarn nach § 1004 Abs. 1 BGB gewährt wird (vgl. MünchKommBGB/Brückner, 8. Aufl., § 906 Rn. 1 - 3; Staudinger/Roth, aaO Rn. 1; BeckOGK-BGB/Klimke, Stand 1. Januar 2020, § 906 Rn. 2).

69

(2) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 906 BGB obliegt es bei der sachenrechtlichen Abwehr von Störungen dem von Immissionen - wie etwa Lärm und Schmutz - betroffenen Grundstückseigentümer lediglich, die damit einhergehende Beeinträchtigung des Grundstücks darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen. Dass das Grundstück durch die Immissionen nur unwesentlich beeinträchtigt wird, muss im Grundsatz der Störer darlegen und beweisen (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juni 1984 - V ZR 172/84, BGHZ 95, 307, 312; vom 20. November 1992 - V ZR 82/91, BGHZ 120, 239, 257; vom 5. Februar 1993 - V ZR 62/91, BGHZ 121, 248, 256; vom 13. Februar 2004 - V ZR 217/03, NJW 2004, 1317 unter II 2 [auch zu der - allerdings nicht zu einer Umkehr der Beweislast führenden - Einschränkung

dieses Grundsatzes durch die Regel des § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB]; Staudinger/Roth, aaO Rn. 199 ff.; MünchKommBGB/Brückner, aaO Rn. 219-221; jeweils mwN). Gelingt es dem Störer nicht, die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung zu beweisen, muss er darlegen und beweisen, dass die Grundstücksnutzung ortsüblich ist und die Beeinträchtigungen nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden können (MünchKommBGB/Brückner, aaO Rn. 222 f.; Staudinger/Roth, aaO Rn. 234, 243; jeweils mwN).

70

(3) Das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung verkennen bei ihrem Ansatz, die vorbezeichneten Grundsätze auf den - hier vorliegenden - Fall einer von dem Mieter geltend gemachten Mietminderung wegen nachträglich erhöhter Geräusch- und Schmutzmissionen entsprechend anzuwenden, bereits im Ausgangspunkt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Vorschrift des § 906 BGB im Verhältnis der Mietvertragsparteien untereinander keine - auch keine entsprechende - Anwendung findet (BGH, Urteile vom 12. Dezember 2003 - V ZR 180/03, BGHZ 157, 188, 192 f.; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 43). Deshalb hat der Senat die in § 906 BGB enthaltenen Regelungen in seinem vorgenannten Urteil vom 29. April 2015 nicht als solche - weder unmittelbar noch entsprechend - zur Anwendung gebracht, 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 (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO; ebenso MünchKommBGB/Brückner, aaO Rn. 63). Dies diene dem Ziel, in die vorzunehmende Prüfung, welche Regelung die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 24), im Bürgerlichen Gesetzbuch ge-

troffene gesetzliche Wertungen einzubeziehen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 11. März 2010 - III ZR 178/09, NJW 2010, 1956 Rn. 17) und der ergänzenden Vertragsauslegung auf diese Weise noch stärkere rechtliche Konturen zu verleihen.

71 Das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung verkennen unabhängig davon aber auch, dass die von ihnen angenommene entsprechende Anwendung der oben (unter II 2 f bb (2)) dargestellten Grundsätze zur Darlegungs- und Beweislast bei § 906 BGB hier auch deshalb nicht in Betracht kommt, weil sie auf die oben (unter II 2 f bb (1)) genannten Besonderheiten des Schutzes des Eigentums sowie auf das Verhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Störer zugeschnitten sind und daher für die vorliegend gegebene Fallgestaltung nicht passen.

72 cc) Durch ihre gegenteilige Sichtweise haben sich das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung den Blick darauf verstellt, dass die nach den Grundsätzen der Rechtsprechung des Senats gebotene ergänzende Vertragsauslegung (siehe oben II 2 b und d) sich auch auf die Verteilung der Darlegungs- und Beweislast auswirkt und diese deshalb den Maßstäben des durch die vorgenannte Vertragsauslegung gefundenen Interessenausgleichs entsprechen muss.

73 (1) Die ergänzende Vertragsauslegung führt, wie oben (unter II 2 b und d) dargestellt, hinsichtlich der Frage des Vorliegens eines gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung berechtigenden Mangels zu dem Ergebnis, dass das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem benachbarten Grundstück - hier in Gestalt von Bauarbeiten zur Errichtung eines Neubaus - nicht einseitig dem Vermieter zugewiesen werden darf und ein Mangel deshalb zu verneinen ist, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder

ortsüblich hinnehmen muss (Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 24, 35, 39 ff.).

74 Vor dem Hintergrund dieser Interessenlage ist auch bezüglich der Darlegungs- und Beweislast - unabhängig davon, dass die Mietvertragsparteien (unbeschadet der Vorschrift des § 309 Nr. 12 BGB; vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 14. Aufl., § 536 BGB Rn. 517) hierzu grundsätzlich eine Vereinbarung treffen könnten (vgl. BGH, Urteile vom 30. April 1998 - VII ZR 47/97, NJW 1998, 2967 unter II 3 a; vom 8. Dezember 1992 - XI ZR 96/92, BGHZ 121, 1, 6; Zöller/Greger, ZPO, 33. Aufl., Vorbemerkungen zu § 284 Rn. 23 mwN) - eine alleinige Risikotragung seitens des Vermieters nicht sachgerecht. Anders als das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung meinen, sind insoweit nicht die im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen der Darlegungs- und Beweislast (siehe oben II 2 f bb), sondern die Grundsätze des Wohnraummietrechts und insbesondere die dort grundsätzlich geltende Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbe-
reichen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 1. März 2000 - XII ZR 272/97, NJW 2000, 2344 unter II 2 a mwN; vgl. auch BGH, Urteil vom 18. Mai 1994 - XII ZR 188/92, BGHZ 126, 124, 127 ff.; BGH, Beschluss vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04, NJW 2006, 1061 Rn. 3 mwN) maßgeblich.

75 Dies führt für den hier vorliegenden Fall des Streits der Mietvertragsparteien über eine Mietminderung wegen behaupteter Geräusch- und Schmutz-
immissionen durch eine benachbarte Baustelle dazu, 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. Denn die hierauf bezogenen tatsächlichen Umstän-

de liegen im Wahrnehmungsbereich des Mieters und sind daher - bezogen auf die Darlegungs- und Beweislast - seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen. Dem Mieter wird hierdurch nicht mehr als das abverlangt, was er auch im Fall der Lärmbeeinträchtigung aus einer Nachbarwohnung darlegen und beweisen müsste.

76 (2) Voraussetzung einer Minderung der Miete ist, dass eine Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten ist (§ 536 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB).

77 (a) Dabei trifft grundsätzlich den Mieter, der sich auf eine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache beruft, die Darlegungs- und im Fall des Bestreitens auch die Beweislast für das Vorliegen der behaupteten Beeinträchtigung (vgl. BGH, Urteil vom 1. März 2000 - XII ZR 272/97, aaO; Beschluss vom 10. März 1999 - XII ZR 321/97, NJW 1999, 1408 unter II mwN). Bereits dies hat das Berufungsgericht durch die rechtsfehlerhafte Annahme, der hierzu erfolgte Vortrag des Beklagten sei unstreitig, aus dem Blick verloren.

78 (b) Gelangt das Gericht hiernach zu der Feststellung, dass die Wohnung des Mieters Immissionen ausgesetzt war, die unmittelbar negativ auf diese einwirkten, hat es sodann in Bezug auf die Frage des Vorliegens eines Mangels weiter zu prüfen, ob der Vermieter für die Abwendung dieser Immissionen nicht eintreten musste, weil er diese ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinzunehmen hatte.

79 Die Darlegungs- und Beweislast ist insoweit - anders als das Berufungsgericht angenommen hat - nicht in vollem Umfang dem Vermieter aufzuerlegen. Sie ist vielmehr nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 1. März

2000 - XII ZR 272/97, aaO mwN; vgl. auch BGH, Urteil vom 18. Mai 1994 - XII ZR 188/92, aaO; BGH, Beschluss vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04, aaO mwN) zu bestimmen.

80 (aa) Danach ist es sachgerecht, dass die Darlegungs- und Beweislast des Vermieters nicht etwa - wie das Berufungsgericht und die Revisionserweiterung meinen - schon dann beginnt, wenn die Wohnung überhaupt Immissionen ausgesetzt ist. Vielmehr hat zunächst der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass es sich bei der von ihm behaupteten Einwirkung auf die angemietete Wohnung durch Geräusch- und Schmutzimmissionen um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

81 (aaa) Hierfür spricht neben der oben dargestellten Interessenlage der Mietvertragsparteien und dem bereits erwähnten Umstand, dass es in diesem Zusammenhang lediglich um die Ausstrahlungswirkungen des § 906 BGB, nicht hingegen um eine Anwendung dieser Vorschrift geht, vor allem der Gesichtspunkt, dass die tatsächlichen Umstände, aus denen sich ergibt, dass es sich bei den im Einzelfall zu beurteilenden Immissionen um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt, im Wahrnehmungsbereich (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 13. März 1996 - VIII ZR 36/95, NJW 1996, 1826 unter II 2 c bb mwN; vom 25. November 1998 - VIII ZR 345/97, NJW-RR 1999, 360 unter II 2 b; Beschluss vom 11. Oktober 2016 - VI ZR 547/14, juris Rn. 10 mwN; vgl. auch Senatsurteil vom 31. Mai 2017 - VIII ZR 181/16, NJW-RR 2017, 842 Rn. 14) des Mieters liegen. Sie sind daher - bezogen auf die hier vorzunehmende Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen - seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen. Dem Mieter ist es möglich und auch zumutbar (vgl. hierzu auch Senatsurteil vom 31. Mai 2017 - VIII ZR 181/16, aaO mwN), die für die Beurteilung der

Wesentlichkeit der Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Tatsachen vorzutragen.

82 (bbb) Diese - nicht auf § 906 BGB beruhende - Darlegungs- und Beweislast des Mieters geht - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - nicht über dasjenige hinaus, was er auch im Fall der Lärmbeeinträchtigung aus einer Nachbarwohnung darlegen und beweisen müsste (vgl. hierzu Senatsbeschlüsse vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 11 ff.; vom 22. August 2017 - VIII ZR 226/16, NZM 2017, 694 Rn. 17 f.; jeweils mwN). Die dagegen auf die Anwendung des § 906 BGB abstellende Revisionserwiderung lässt bei ihrer gegenteiligen Sichtweise zudem bereits im Ausgangspunkt außer Betracht, dass nach der Rechtsprechung des hierfür zuständigen V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs die Wesentlichkeit einer Beeinträchtigung nach § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB (lediglich) der Abgrenzung zwischen den - unabhängig von der Ortsüblichkeit der Grundstücksnutzung - gemäß § 906 Abs. 1 BGB hinzunehmenden ("sozialadäquaten") Belästigungen im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis und den über eine bloße Belästigung hinausgehenden, körperliches Unbehagen hervorrufenden und deshalb wesentlichen Beeinträchtigungen dient (vgl. MünchKommBGB/Brückner, aaO Rn. 68 mwN; siehe auch BGH, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 143/17, NJW 2019, 773 Rn. 10, 14). Vor diesem Hintergrund werden mit der vom Senat angenommenen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast von Mieter und Vermieter keine erhöhten Anforderungen an den Mieter gestellt.

83 Insbesondere muss der Mieter auch bei den im vorliegenden Fall geltend gemachten wiederkehrenden Beeinträchtigungen in Gestalt von Baustellenimmissionen weder ein "Lärmprotokoll" noch - etwa im Hinblick auf die indizielle Bedeutung von Grenz- und Richtwerten (§ 906 Abs. 1 Satz 2 BGB; vgl. hierzu MünchKommBGB/Brückner, aaO Rn. 69 f., 112 f.) - das Ergebnis einer Mes-

sung des von den Bauarbeiten ausgehenden Schalldruckpegels in Dezibel (dB) vorlegen und dazu entsprechenden Vortrag halten. Vielmehr genügt der Mieter, da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, auch hier seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen; es genügt eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelscheinungen ("Mangelsymptome"; vgl. Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, aaO Rn. 11 mwN).

84 Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen, wie sie vorliegend im Streit stehen, genügt danach 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 (Senatsbeschluss vom 22. August 2017 - VIII ZR 226/16, aaO Rn. 18 mwN). Aus den oben (unter II 2 f cc (2) (b) (aa) (aaa)) genannten Gründen muss diese Beschreibung in Fällen wie dem vorliegenden zudem darauf schließen lassen, dass es sich bei den geltend gemachten Immissionen um wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt.

85 Hierbei wird es im Falle von Geräusch- und Schmutzimmissionen, die - wie hier behauptet - von dem Neubau eines Hauses auf einem benachbarten Grundstück herrühren, in der Regel möglich - und für die Darlegung eines Sachmangels auch ausreichend - sein, wenn die gemäß den vorstehend genannten Grundsätzen erfolgende Beschreibung der Beeinträchtigungen nach den für ein solches Vorhaben üblichen Bauphasen (z.B. bezüglich der Phase der Abriss- und/oder Grundarbeiten sowie der Phase der Hochbauarbeiten) gestaffelt erfolgt (vgl. hierzu LG München I, ZMR 2019, 200 Rn. 26, 40, und NZM 2018, 228 Rn. 20; vgl. auch Senatsbeschluss vom 4. September 2018 - VIII ZR

100/18, NZM 2018, 1018 Rn. 15 [zur Mietminderung bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen mit periodischer bzw. unterschiedlicher Intensität]; LG Berlin [65. Zivilkammer], WuM 2019, 701, 702).

86 (ccc) Der Umstand, dass der Mieter nach den vorstehend genannten Grundsätzen im Falle von Immissionen die Darlegungs- und Beweislast (auch) für die Wesentlichkeit der Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB trägt, stellt nicht etwa einen Wertungswiderspruch zu der Darlegungs- und Beweislast bezüglich der Vorschrift des § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB dar. Zwar trifft im Rahmen dieser Bestimmung für die Umstände, die eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs als unerheblich erscheinen lassen, den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast (vgl. BGH, Urteile vom 15. Oktober 2008 - XII ZR 1/07, NJW 2009, 664 Rn. 20, und XII ZR 2/07, juris Rn. 20; jeweils mwN; OLG Celle, ZMR 1985, 10, 13; BT-Drucks. IV/806, S. 8; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 14. Aufl., § 536 BGB Rn. 498; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 536 Rn. 54; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 536 Rn. 67; aA Prechtel, NZM 2017, 105, 107).

87 Die vorliegend in Rede stehende Prüfung, ob dem Vermieter in Bezug auf Immissionen eine Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB zur Verfügung steht, betrifft jedoch die (vorgelagerte) Frage, ob überhaupt ein Mangel der Mietsache vorliegt. Dieser setzt voraus, dass es sich bei den Immissionen um eine wesentliche (und damit auch erhebliche) Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt. Ist dies der Fall, besteht für die Annahme einer Unerheblichkeit der Beeinträchtigung nach § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB von vornherein kein Raum mehr.

88 (ddd) In einem den vorstehend genannten Darlegungsanforderungen genügenden Vortrag des Mieters liegt regelmäßig zugleich das wenigstens konkludente Vorbringen, dass den Vermieter in Bezug auf die Immissionen auch

eine Verpflichtung zum Tätigwerden trifft. Dabei gehört die Frage, ob der Vermieter zur Beseitigung oder Reduzierung etwaiger Immissionen verpflichtet ist, weil er diese als Eigentümer nicht oder nicht entschädigungslos hinzunehmen hat, zur grundsätzlich durch den Mieter darzulegenden und zu beweisenden Mangelhaftigkeit der Mietsache (vgl. LG Kempten, Urteil vom 11. Mai 2016 - 52 S 2022/15, juris Rn. 33; vgl. auch LG Berlin [65. Zivilkammer], ZMR 2017, 974, 975 f.). Behauptet der Vermieter im Prozess, die Beseitigung oder Reduzierung von Immissionen vertraglich nicht zu schulden, bestreitet er lediglich die von dem Mieter vorgebrachte Abweichung von der Sollbeschaffenheit der Mietsache und erhebt nicht etwa, wie das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf eine teilweise vertretene Auffassung (vgl. LG München I, ZMR 2019, 200, 201; Klimesch, ZMR 2016, 516, 517) meint, eine die Mangelhaftigkeit ausschließende Einwendung, für deren Voraussetzungen er nach allgemeinen Regeln darlegungs- und beweisbelastet wäre.

89 (bb) Der Vermieter trägt hierbei allerdings wegen der im Mietrecht geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen (siehe oben II 2 f cc (1); vgl. BGH, Urteil vom 1. März 2000 - XII ZR 272/97, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 18. Mai 1994 - XII ZR 188/92, aaO; Beschluss vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04, aaO) die Darlegungs- und Beweislast für diejenigen mangelbezogenen Tatsachen, die seinem Verantwortungsbereich entstammen.

90 Dies betrifft im Hinblick auf die hier in Rede stehende Frage, ob dem Vermieter aufgrund von Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche zur Seite stehen, jedenfalls diejenigen Tatsachen, die dem Verhältnis des Vermieters als Grundstückseigentümer zu dem Verursacher der Immissionen entstammen. Auch dann nämlich, wenn der Vermieter mietvertraglich für die Aufrechterhaltung eines Immissionszustands nur insoweit einzustehen hat, wie er

die Veränderung nicht selbst ohne Entschädigung hinnehmen muss, trifft ihn gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die mietvertragliche Verpflichtung, jedenfalls gegen diejenigen Immissionen vorzugehen, bezüglich derer ihm Abwehransprüche zur Seite stehen (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 41 mwN). Kann er Abwehransprüche nicht geltend machen, hat er zu prüfen, ob ihm aufgrund der Immissionen wenigstens ein Entschädigungsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zur Seite steht.

91 Beruft sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf, Ansprüche gegen den Verursacher nicht zu haben, hat er diejenigen, dem Verhältnis zwischen ihm und dem Verursacher 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 (siehe oben II 2 f bb (2)) - dazu führen, dass weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen.

92 Einfluss auf das insoweit betroffene Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Verantwortlichen für die Immissionen hat der Mieter regelmäßig nicht, weshalb Tatsachen aus diesem Rechtsverhältnis bezogen auf das Mietverhältnis nicht seinen Verantwortungsbereich berühren. Beide Rechtsverhältnisse sind insoweit - trotz der Ausstrahlungswirkungen des § 906 BGB auf die nähere Bestimmung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten (vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 43 und Rn. 27 f. mwN; MünchKommBGB/Brückner, aaO Rn. 63) - vielmehr grundsätzlich getrennt zu betrachten (vgl. BGH, Urteile vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, BGHZ 176, 191 Rn. 22; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 43).

93 Der Vermieter wird durch diese Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nicht - wie die Revision und wohl auch das Berufungsgericht meinen - be-

reits grundsätzlich einem Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB gleichgestellt. Eine teilweise Übereinstimmung der Darlegungs- und Beweislast gibt es lediglich insoweit, als bei der notwendigen Prüfung, ob der Vermieter erfolgreich gegen den Verursacher vorgehen kann, auch derjenige Maßstab bei der Darlegungs- und Beweislast zu berücksichtigen ist, der auch im Verhältnis des Vermieters zu dem für die Störung Verantwortlichen Anwendung findet (vgl. LG München I, ZMR 2019, aaO, S. 202), was allerdings lediglich Folge der notwendigen (inzidenten) Prüfung auch dieses Rechtsverhältnisses ist (vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 35, 41 ff.; Münch-KommBGB/Brückner, aaO).

94 g) In Anbetracht dessen hat sich die Klägerin im Wege des einfachen Bestreitens erfolgreich dagegen gewandt, dass die Wohnung des Beklagten aufgrund der Baustelle Immissionen in einem Umfang ausgesetzt gewesen sei, die ihn zu einer Minderung der Miete in Höhe von 10% berechtigten. Der Beklagte hat den ihm insoweit obliegenden Beweis bisher nicht geführt, was er allerdings auch nicht musste, weil diese Frage weder vom Amtsgericht noch vom Berufungsgericht für entscheidungserheblich gehalten wurde. Sollte dem Beklagten dieser Beweis gelingen, wird das Berufungsgericht unter Zugrundelegung der vorstehend genannten Grundsätze zur Darlegungs- und Beweislast zu prüfen haben, ob die Klägerin mögliche, von der Baustelle herrührende Immissionen ihrerseits ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen musste.

95 Da das Berufungsgericht seiner Prüfung sowohl in materiell-rechtlicher als auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht unzutreffende Maßstäbe zugrunde gelegt hat, wird den Parteien Gelegenheit zu geben sein, ihren Sachvortrag gemäß der oben dargestellten Sach- und Rechtslage zu ergänzen.

III.

96 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

RiBGH Kosziol ist wegen
Urlaubs an der Unterschrift
verhindert.

Wiegand

Dr. Milger, 28. April 2020

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 07.04.2017 - 220 C 125/16 -
LG Berlin, Entscheidung vom 17.01.2018 - 64 S 87/17 -