

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 214/2012

Verkehrslärm und Mietminderung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen angenommen werden kann, dass Vermieter und Mieter stillschweigend die bei Vertragsabschluss gegebene geringe Belastung durch Verkehrslärm als vertragsgemäßen Zustand der Wohnung vereinbart haben, mit der Folge, dass die Miete bei einer Zunahme des Verkehrslärms gemindert sein kann.

Die Beklagten sind seit dem Jahr 2004 Mieter einer Wohnung der Klägerin in der Schlossallee in Berlin. Von Juni 2009 bis November 2010 wurde der stadteinwärts fahrende Verkehr über die Schlossallee umgeleitet, weil auf der gesamten Länge der Pasewalker Straße, über welche der Verkehr bis dahin gelaufen war, umfangreiche Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden. Die Beklagten minderten wegen der hierdurch gestiegenen Lärmbelastung die Miete ab Oktober 2009.

Die Klägerin hat die Beklagten auf Zahlung rückständiger Miete für den Zeitraum von Oktober 2009 bis November 2010 in Höhe von insgesamt 1.386,19 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und – unter Klageabweisung im Übrigen – die Verurteilung der Beklagten auf Zahlung von 553,22 € nebst Zinsen ermäßigt. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es für die Annahme einer stillschweigend geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung nicht ausreicht, dass der Mieter bei Vertragsabschluss die verhältnismäßig geringe Belastung durch Verkehrslärm als vorteilhaft wahrnimmt und er sich (möglicherweise) auch deswegen zur Anmietung der Wohnung entscheidet. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter erkennt oder erkennen musste, dass der Mieter die vorhandene geringe Lärmbelastung als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung ansieht, und dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

Aus den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine derartige Beschaffenheitsvereinbarung. Für die Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung ist im Streitfall daher die Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben maßgebend. Danach stellt sich die vorübergehende Erhöhung der Lärmbelastung nicht als ein zur Minderung berechtigender Mangel der Wohnung dar. Denn die von den Beklagten vorgetragene Lärmwerte stellen nach den Feststellungen der Vorinstanzen nach den im Berliner Mietspiegel 2009 ausgewiesenen Werten keine hohe Belastung dar. Aus diesem Grund haben die Beklagten die (erhöhte) Lärmbelastung redlicherweise hinzunehmen.

Für die Annahme des Berufungsgerichts, die vereinbarte Miete sei ab dem siebten Monat nach Eintreten der erhöhten Lärmbelastung gemindert, ist ein sachlicher Grund nicht erkennbar. Denn eine vorübergehende erhöhte Lärmbelastung stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich – wie hier – innerhalb der in Berliner Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel nach § 536* BGB dar.

Der Bundesgerichtshof hat deshalb das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.

Urteil vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12

AG Pankow/Weißensee - Urteil vom 22. März 2010 – 8 C 413/10

LG Berlin - Urteil vom 17. April 2012 – 65 S 181/11

Karlsruhe, den 19. Dezember 2012

***§ 536 BGB: Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln**

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertrags-gemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

...

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)