



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Mietzinsminderung wegen erhöhtem Straßenverkehrslärm

06.03.2014

Leitsatz

Die gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss erhöhte Lärmbelastung aufgrund straßenbaumaßnahmenbedingter Umleitung von Verkehrsströmen ist ohne gesonderte Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag kein Mangel.

Sachverhalt

Durch umfangreiche Straßenbaumaßnahmen in der Umgebung des Mietobjektes änderte sich die Verkehrsführung auf der gesamten Länge der Straße. Dadurch stieg die verkehrsbedingte Lärmbelastung. Daraufhin minderte der Beklagte die Miete. Die Klage des Vermieters hatte vor dem AG Erfolg, ebenfalls vor dem Berufungsgericht, allerdings ging dieses davon aus, dass bei einer längeren Beeinträchtigungsdauer als 6 Monaten ein Minderungsfall vorliegt.

Entscheidung

Diese Begrenzung hat der BGH aufgehoben und die Mangelhaftigkeit durch erhöhten Verkehrslärm aufgrund von straßenbaumaßnahmenbedingter Umleitung generell verneint.

Die einseitigen Vorstellungen der Mietpartei genügen nicht für die Annahme einer nötigen Willensübereinstimmung. Selbst wenn dem Vermieter die meist ruhige Lage der Wohnung "bekannt" sei. So ist die ruhige Lage der Mietsache ohne Festschreibung in der Beschaffenheitsvereinbarung kein Vertragsbestandteil des Mietvertrages. Es wird eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung geschlossen. Entscheidend dafür ist, dass der Mieter die ruhige Lage als wesentliches Kriterium zur Anmietung sieht und der Vermieter dies wahrnimmt und bestätigend darauf reagiert. Diese Möglichkeit fehlt im vorliegenden Fall (vgl. IMR 2013,92).

Außerdem muss der Mieter, dadurch dass die Mietsache in der Innenstadt einer Großstadt liegt, jederzeit mit umfangreichen Straßenbauarbeiten und damit zusammenhängend mit höherer Lärmbelastung rechnen. Die temporäre Umleitung von Verkehrsströmen in der Innenstadt gehöre zum allgemeinen Lebensrisiko eines jeden Mieters. Dies gilt solange sich die Lärmbelastung für Innenstadtlagen in üblichen Grenzen halten.

Praxishinweis

Der zuständige VIII. Senat des BGH ist der Meinung, dass der "status quo" der Verkehrslage innerhalb der Beschaffenheitsvereinbarung festgehalten werden sollte. Wird dies nicht getan, wird ein Mangel verneint. Insoweit folgt der BGH der neueren Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (Urteil vom 11.3.2008, 24 U 152/07) und des OLG Frankfurt (Urteil vom 23.02.2006, 2 U 206/05).

Vom Vermieter nicht verschuldete Beeinträchtigungen durch Umfeldmängel sind dem allgemeinen Lebensrisiko des Mieters zuzuordnen und berechtigen ihn folglich nicht zur Minderung des Mietzinses.