

## Quietschendes Garagentor

### ***Mieter können wegen der Lärmbelästigung die Miete um 30 Prozent kürzen***

Ein Ehepaar lebte in einem großen Mietshaus, seine Wohnung lag direkt über dem Einfahrtstor zur Tiefgarage. Das Tor wird mit einem elektrischen Antrieb betätigt. Früher surrte es nur leise - dieses Geräusch beim Öffnen und Schließen störte die Mieter nicht. Doch dann ging der Antriebsmotor kaputt und musste ausgetauscht werden. Danach quietschte das Tor ganz erbärmlich.

Das Ehepaar beschwerte sich über die massive Lärmbelästigung und minderte schließlich die Miete, weil die Vermieterin auf die Mängelrüge nicht reagierte. Die Vermieterin verklagte die Mieter auf Zahlung des vollen Betrags. Die Kürzung sei nicht gerechtfertigt: Erstens hätten die Mieter die Lage der Wohnung über der Garageneinfahrt bei Vertragsschluss gekannt. Zweitens sei die Installation des Tors fachgerecht ausgeführt worden und gar nicht anders möglich.

Das Landgericht Hamburg verwies jedoch auf ein Sachverständigengutachten, aus dem das Gegenteil hervorging (333 S 65/08). Der Motor sei nicht richtig eingebaut worden, es gebe eine "Körperschallbrücke". Aktuell überschreite die Geräuschbelastung durch das Tor die gültigen Grenzwerte. Wäre das Tor fachgerecht repariert worden, wäre dies ohne weiteres vermeidbar gewesen.

Das Quietschen stelle daher einen Mietmangel dar, der die Mieter berechtige, die Miete herabzusetzen, bis er abgestellt sei. Die Vermieterin könne dem nicht entgegenhalten, dass die Räume der Mieter über der Einfahrt lägen und die Mieter das von vorneherein wussten. Denn offenkundig seien die Geräusche vor dem Austausch des Motors wesentlich leiser gewesen und der Mangel erst durch den Pfusch bei der Reparatur entstanden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/quietschendes-garagentor>