

Verkehr wegen Bauarbeiten umgeleitet

Mehr Verkehrslärm berechtigt die Mieter nicht automatisch dazu, die Miete zu kürzen

2004 hatte das Ehepaar eine Wohnung in der Berliner Schlossallee gemietet. Von Juni 2009 bis November 2010 wurde — wegen Bauarbeiten an der Pasewalker Straße — der stadteinwärts fahrende Verkehr über die Schlossallee umgeleitet. Dadurch stieg natürlich die Lärmbelastung für die Anwohner.

Aus diesem Grund minderten die Mieter ein Jahr lang die Miete um zehn Prozent: Sie hätten die Wohnung auch wegen der relativ ruhigen Lage gemietet, erklärten sie. Also stelle der jetzt erhebliche Verkehrslärm einen Mangel der Mietsache dar.

Mit Erfolg klagte die Vermieterin auf Zahlung des Differenzbetrags: Ein vorübergehend höherer Verkehrslärm berechtige die Mieter nicht dazu, die Miete zu kürzen, urteilte der Bundesgerichtshof — auch wenn der Zustand ein Jahr gedauert habe (VIII ZR 152/12). Das gelte jedenfalls dann, wenn sich der Lärm innerhalb der Grenzen halte, wie sie in der Berliner Innenstadt üblich seien. Nach den im Berliner Mietspiegel 2009 angegebenen Werten treffe das zu.

Etwas mehr Lärm müssten Mieter hinnehmen. Anders läge der Fall nur, wenn ausdrücklich ein niedriger Lärmpegel vereinbart worden wäre — dann wäre mehr Verkehrslärm "nicht vertragsgemäß". Der Mietvertrag enthalte dazu jedoch nichts.

Die Vertragsparteien hätten auch nicht "stillschweigend" so eine Beschaffenheit der Mietsache vereinbart, wie die Mieter behaupteten. Dass das Ehepaar bei der Besichtigung 2004 die "relativ ruhige Lage" der Wohnung als vorteilhaft wahrgenommen habe (vielleicht unter anderem deshalb die Wohnung mietete), genüge nicht, um eine "stillschweigende Vereinbarung" anzunehmen.

Dazu gehöre mehr: Dem Vermieter müsse erstens klar sein, dass die Mieter die ruhige Lage als wesentliches Kriterium für den "vertragsgemäßen Zustand der Wohnung" ansehen. Wenn er zweitens auf diese — direkt mitgeteilte oder objektiv erkennbare — Sichtweise "in irgendeiner Form zustimmend" reagiere, könne die ruhige Lage als vereinbart gelten.

© 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/verkehr-wegen-bauarbeiten-umgeleitet>