ZfIR 2013, A 5

BGH: Verkehrslärm und Mietminderung

Der BGH befasste sich in seiner Entscheidung mit der Frage, 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, Mieter der Wohnung, minderten im Verlauf des Mietverhältnisses die Miete, da wegen einer zeitweiligen Verkehrsumleitung infolge von Straßenbauarbeiten die Lärmbelastung für sie gestiegen war.

Die Bundesrichter gaben nun dem Vermieter Recht. Für die Annahme einer stillschweigend geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung reiche es nicht aus, 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 sei 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.

Die vorübergehende Erhöhung der Lärmbelastung stelle sich nicht als ein zur Minderung berechtigender Mangel der Wohnung dar. Denn die von den Beklagten vorgetragenen Lärmwerte stellen nach den Feststellungen der Vorinstanzen nach den im Berliner Mietspiegel 2009 ausgewiesenen Werten keine hohe Belastung dar.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 214/2012 vom 19.12.2012)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG