Mietminderung bei „Lärm"?!

Lärm bedeutet im italienischen „all 'arme" und heißt übersetzt so viel wie „zu den Waffen". Lärm wird zunehmend als Bedrohung empfunden oder wie es in einem aktuellen Beitrag in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung heißt: Lärm macht krank (FAZ vom 24. August 2012 „Warum tun wir uns das an?"). Die Alarmbereitschaft und damit der Widerstand gegen Lärm wächst zunehmend, vor allem in Ballungsregionen. Lärm ist aber nicht gleich Lärm. Abgesehen davon, dass Lärm durchaus unterschiedlich empfunden wird, Lärmquellen auch unterschiedlichster Natur sein können, sind die Möglichkeiten gegen Verursacher von Lärm vorzugehen rechtlich durchaus schwierig. Gegenstand dieses Beitrages ist es, dies im Mietvertragsverhältnis aufzuzeigen. Wann also kann ein Mieter bei Lärm Mietminderungen gegen seinen Vermieter erfolgreich durchsetzen? Welche Anforderungen an eine Mietminderung müssen erfüllt sein und wo liegen dessen Grenzen?

Lärm ist nicht gleich Lärm

Lärm ist ein lästiger, unerwünschter Schall, der sogar gesundheitliche Risiken hervorrufen kann, da der hohe Schalldruck, der auf das Trommelfell drückt, bei dauerhafter Belastung über 85 Dezibel sogar das Hörvermögen kosten kann. Wir empfinden ab 120 Dezibel einen nicht so angenehmen Druck auf dem Ohr. Ein normales Gespräch liegt bei 55 Dezibel, ein Presslufthammer von der Baustelle in der Nachbarschaft liegt bei 120 Dezibel. Lärm kann fast alles sein: Baulärm, Eisenbahnen, Kindergeschrei, Gartengeräusche, Rollkoffer, Kirchenglocken, Autoverkehr, Musik oder Flugzeuge.

Das Beispiel Verkehrswege zeigt jedoch, dass es durchaus privilegierte Lärmverursacher gibt. So wird ein Rechtanspruch auf Lärmschutz entlang bestehender Verkehrswege verneint. Nur bei Neubaustrecken oder bei wesentlichen Änderungen gilt die Bundesimmissionsschutzverordnung, die Grenzwerte festlegt. Eine Besonderheit ist darüber hinaus bei Bahnstrecken zu beachten: der sogenannte Schienenbonus. Von den Grenzwerten ist danach eine weitere Reduktion vorzunehmen, weil der Schienenverkehr weniger störend sei, als der des Straßenverkehrs.

Anspruch auf Minderung?

Für das Mietvertragsverhältnis ergibt sich hieraus, dass es so gut wie kein Anspruch auf Mietminderung wegen Verkehrslärms gegen einen Vermieter durchgesetzt werden kann. Allerdings gilt es für Vermieter in Frankfurt am Main zu beachten, dass der Mietspiegel 2010/2012 gegenüber dem Mietspiegel 2008 einige Durchgangsstraßen herausgenommen hat mit der Folge, dass diese Straßen dann auch den Zuschlag der jeweiligen Wohnlage bekamen. Es wird aber nach dem Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung vom 06. August 2012 wohl zu einer „bestmöglichen Differenzierung" im Mietspiegel 2014 kommen mit der Folge, dass Durchgangsstraßen künftig keinen Wohnlagenzuschlag erhalten dürften.

Welche Möglichkeiten Mieter im Zusammenhang mit Fluglärm haben, ist bereits in der Artikelserie von Rechtsanwalt Dr. Kissel im Privaten Eigentum in den Ausgaben April, Mai und Juni 2012 erläutert worden (Privates Eigentum, „Rechtsansprüche bei Fluglärm – was Eigentümer und Vermieter tun können, um Schäden zu begrenzen", 04/12, 05/12, 06/12). Ansprüche von Mietern auf Mietminderung wegen Fluglärm sind nach der bisherigen Rechtsprechung nicht gegeben. Allerdings sollten Vermieter beachten, dass nach dem oben erwähnten Bericht des Magistrats der Mietspiegel 2014 eine Differenzierung hinsichtlich der belasteten der Wohnlagen vornehmen dürfte.

Mietminderung bei Baulärm?

In der Rechtsprechung des Frankfurter Amtsgerichts wurde bisher ein Anspruch auf Mietminderung wegen Baulärms in der Nachbarschaft verneint. Unter Hinweis auf ein einschlägiges Kammergerichtsurteil

Foto: Thinkstock

aus Berlin hat das Amtsgericht Frankfurt am Main noch 2006 verkündet, dass eine Mietminderung schon dann unbegründet sei, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses objektiv mit Bautätigkeiten in naher Zukunft zu rechnen war (Urteil Amtsgericht Frankfurt am Main vom 28. Juli 2006, Az.: 33 C 4587/05; Urteil KG Berlin vom 03. Juni 2002, Az.: 8 U 74/01). Ein früheres Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main verneinte sogar Mietminderungsansprüche damit, dass in der Frankfurter Innenstadt ein Mieter immer mit Beeinträchtigungen durch Baulärm rechnen muss (Urteil Amtsgericht Frankfurt am Main vom 23. September 2004, Az.: 33 C 1747/04). Das Landgericht Frankfurt am Main hat sich dagegen nicht der Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main angeschlossen. Vielmehr soll nach diesem Urteil eine Mietminderung im Wohnraummietvertragsverhältnis in Innenstadtlagen sogar bei Gewerbeumgebung wegen Bauarbeiten möglich sein (Urteil Landgericht Frankfurt am Main vom 06. März 2007, Az.: 2 17 S 113/06). Allerdings hat das Landgericht auch festgestellt, dass ein Mieter, der eine Mietminderung geltend machen will, die Beeinträchtigung unter Vorlage eines Bautagebuchs hinreichend substantiiert vorlegen muss. Diese Messlatte bedeutete, dass ein Mieter Datum, Uhrzeit, Lautstärke und Art der Lärmbeeinträchtigung zu dokumentieren hatte.

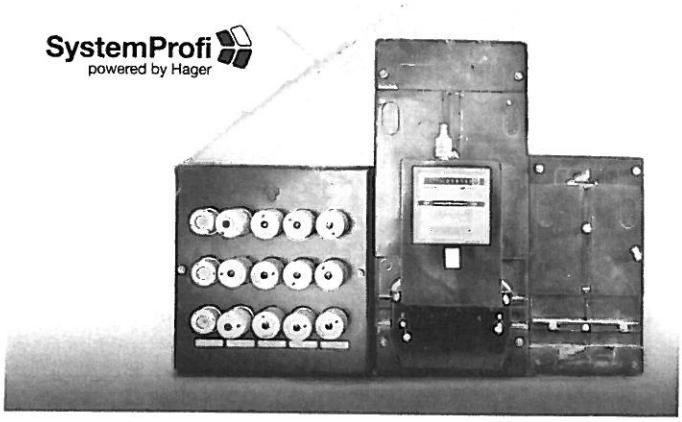
Anforderung an ein Lärmprotokoll

Diese Substantiierungspflicht hat nunmehr der Bundesgerichtshof in einer neueren Entscheidung wesentlich abgeschwächt. Danach genügt es, wenn ein Mieter einen konkreten Sachmangel, „der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt" darlegt (Urteil des Bundesgerichtshofes vom 29. Februar 2012, Az.: VIII ZR 155/1). Nach diesem Urteil ist auch die Vorlage eines Lärmprotokolls bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen nicht zwingend erforderlich. Diese Entscheidung des obersten Gerichtes in Zivilsachen hat Auswirkungen auf die Mietrechtspraxis. Hiervon sind nämlich nicht nur Lärmbeeinträchtigungen bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück erfasst. Auch Verletzungen der Hausordnung durch Nichteinhaltung der Ruhezeiten betrifft diese Entscheidung. Vermietern ist daher anzuraten, bei Mietminderungen auf Grund von Lärmbeeinträchtigungen sich nicht darauf zu verlassen, dass der Anspruch schon deshalb nicht greift, weil kein Protokoll vorgelegt wurde.

Praxistipp

Grundsätzlich gilt: Sobald der Mieter einen Mangel feststellt und den Vermieter durch eine schriftliche oder mündliche Mängelanzeige informiert hat, darf der Mieter ab diesem Zeitpunkt die Miete mindern, wenn der angegebene Mangel eine erhebliche Wohnbeeinträchtigung darstellt. Der Mieter muss dem Vermieter aber die Gelegenheit geben, sich um die Umstände kümmern zu können. Der Vermieter kann sich zum Beispiel bei Baustellenlärm an den Leiter der Baustelle, an das Bauunternehmen oder an das Umweltamt wenden. Er sollte unverzüglich handeln und bei Zweifeln über die Rechtslage unbedingt qualifizierten Rechtsrat einholen!

Rechtsanwalt Nikolaus Jung und Praktikantin Anna-Carolin Neunaus



Fachmann fällig.

Das Ding da wird Sie vielleicht schon bald hängen lassen, wenn Sie es hängen lassen. Denn was Ihr Haushalt heute an Leistung und Komfort von Ihrer E-Installation fordert, konnte sich vor dreißig Jahren noch niemand vorstellen.

Sichern Sie sich ab: Unsere neue Beratungsbroschüre zeigt Ihnen, wie Sie den Sicherheitsstandard Ihrer elektrischen Hausanlage selbst bewerten können.

Hinkel+Sohn GmbH
Elektroinstallationen
Haus- und Gebäudetechnik I Lichttechnik
Antennentechnik I Datennetzwerke
Qualifizierter Innungsfachbetrieb
Flinschstraße 31
60388 Frankfurt am Main
Tel. 069/94 991-0
www.hinkel-sohn.de