

MIETMINDERUNG BEI TRITTSCHALLSCHUTZPROBLEMEN

15.07.2010 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 7. Juli 2010 (VIII ZR 85/09) entschieden, dass auch in jüngeren Wohngebäuden ein Mieter ohne besondere vertragliche Regelung nicht erwarten kann, dass seine Wohnung einen Schallschutz aufweist, der über die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Vorschriften hinausgeht. Zuletzt hatte der BBU über das Urteil des BGH vom 17. Juni 2009 (VIII ZR 131/08), bei dem es um Trittschallschutz in einer Altbauwohnung ging. Auch dort hatte der BGH festgehalten, dass grundsätzlich der Mieter nur denn zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm Schutz erwarten könne. Im vorliegenden Fall ging es um die Wohnung in einem in den Jahren 2001/2002 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Mieter machten Mietminderung wegen Mängeln der Trittschalldämmung ihrer Wohnung geltend. Die Vermieter klagten die einbehaltene Miete ein. Das AG Bonn hatte der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Mieter hin, wurde die Klage durch das LG Bonn jedoch abgewiesen. Das LG nahm an, dass die Miete um zehn Prozent zu mindern ist, weil die Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung mangelhaft ist. Der Sachverständige hat festgestellt, dass lediglich die Anforderung der DIN 4109 aus dem Jahr 1989 erfüllt war. Es handele sich hierbei jedoch um einen reinen Normschallschutz, der allgemein nicht der Qualität mittlerer Art und Güte entspreche. Die dagegen gerichtete Revision des Vermieters hatte Erfolg. Der BGH hat anders als die Vorinstanz einen Mangel der Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung verneint. Mehr als die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 zum Schallschutz konnten die Mieter nicht erwarten. Fehlen – wie im hier entschiedenen Fall – vertragliche Vereinbarungen zur Beschaffenheit einer Wohnung, könne der Mieter erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich sei. Gebe es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so sei (jedenfalls) deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet. Dabei sei grundsätzlich der technische Stand bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblich. Das LG Bonn hatte sich in seinem Urteil auf eine Entscheidung des BGH vom Jahr 1997 des VII. Zivilsenates berufen. Im Rahmen einer Bauwerkvertrag rechtlichen Auseinandersetzung hatte der BGH damals festgestellt, dass für eine im Jahr 1997 fertig gestellte Doppelhaushälfte der hierfür geltende Teil der Normen DIN 4109 nach dem Stand von 1989 nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprach. Dies lässt sich nach Auffassung des BGH grundsätzlich nicht auf das Wohnraummietrecht übertragen. Im Mietverhältnis seien in erster Linie die konkreten vertraglichen Vereinbarungen der Parteien über die Sollbeschaffenheit der Wohnung maßgeblich, die vom Vermieter bei Übergabe einzuhalten und über die ganze Mietzeit aufrechtzuerhalten seien. Es gehe nicht um die Einhaltung bestimmter technischer Normen bei Übergabe wie bei einem Bauwerk. Darüber hinaus habe der Vermieter, anders als der Bauunternehmen, während der gesamten Zeit des Mietverhältnisses für Sachmängel Gewähr zu leisten, ohne dass er in der Regel auf die tatsächliche Beschaffenheit Einfluss habe. Sobald das Urteil in vollständigem Wortlauf vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt. Download: Pressemitteilung 138/2010

Downloads

1DE466_14-10%20Trittschallschutz%20-%20Anlage%20PM

162
PDF

