



TRITTSCHALLGERÄUSCHE NACH AUSBAU EINES DACHGESCHOSSES SIND KEIN MANGEL

28.09.2004 Fachinformation

Wenn bei Ausbau eines Dachgeschosses die maßgeblichen DIN-Vorschriften für Trittschalldämmung eingehalten werden, ist der darunter wohnende Mieter nicht zur Minderung berechtigt. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 30. Juli 2004 (63 S 133/04), veröffentlicht in „Das Grundeigentum“ 2004, Seite 1096 entschieden, dass der Mieter einer Wohnung unterhalb eines neu ausgebauten Dachgeschosses nicht zur Minderung berechtigt ist, wenn beim Ausbau die notwendigen DIN-Vorschriften (DIN 4109) zur Trittschalldämmung eingehalten worden sind. In dem vorliegenden Fall wurde im Haus des Mieters der oberhalb seiner Wohnung liegende Dachboden ausgebaut, der zuvor lediglich zu Lagerzwecken und als Trockenraum genutzt wurde. Eine mietvertragliche Regelung zur Nutzung des Dachbodens bestand nicht. Nach Ausbau des Dachgeschosses wurde die dort hergestellte Wohnung vermietet. Die Mieter der darunter liegenden Wohnung beschwerten sich wegen der festzustellenden Gehgeräusche, Laufgeräuschen von Kindern etc. Sie verlangten vom Vermieter Abhilfe und minderten die Miete. Der Vermieter klagte auf Zahlung der zurückbehaltenen Minderungsbeträge. Vor dem AG war er zunächst erfolglos. Auf die Berufung hin wurde der Mieter jedoch zur Zahlung der Beträge verurteilt. Das LG berief sich darauf, dass die notwendige DIN 4109 ausweislich eines Sachverständigengutachtens hinsichtlich der Trittschalldämmung eingehalten worden sei. Dementsprechend läge kein Mangel vor. Ein Mangel könne auch nicht darin gesehen werden, dass der über der Wohnung der Mieter befindliche Dachboden ausgebaut worden sei. Es sei in einem Mehrfamilienhaus mit bislang nicht ausgebautem Dachgeschoss jedenfalls damit zu rechnen, dass ein solcher Ausbau erfolgen könne. Dies stelle keine Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit dar.

<https://bbu.de/beitraege/trittschallgeraeusche-nach-ausbau-eines-dachgeschosses-sind-kein-mangel>