



## MINDESTSTANDARD EINER NICHT MODERNISIERTEN ALTBAUWOHNUNG

03.11.2004 Fachinformation

Der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung kann einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen und den Einsatz allgemein üblicher elektrischer Geräte erlaubt. Der BGH hat durch Urteil vom 26. Juli 2004, veröffentlicht in NZM 2004, Seite 736 ff. entschieden, welchen Standard der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung erwarten darf. Insbesondere werden nähere Ausführungen gemacht zur Frage, welchen Standard eine Elektroanlage aufweisen muss und in welchem Zustand sich ein Parkett befinden kann, ohne dass dem Mieter Minderungsansprüche zustehen. Die Mieter schlossen im Jahr 1998 einen Mietvertrag über eine in einem Altbau gelegene Wohnung. Im Laufe des Mietverhältnisses verlangten die Mieter dann die Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage entsprechend der einschlägigen DIN-Normen sowie die Beseitigung von Knarrgeräuschen am Parkett der Wohnung. Die Mieter trugen vor, dass der Anschluss eines Elektrogroßgerätes bei gleichzeitigem weiterem Stromverbrauch nicht möglich sei, im Übrigen fehle auch eine Steckdose im Bad. Eine konkrete mietvertragliche Regelung über den Ausstattungszustand war nicht getroffen worden. In den Vorinstanzen hatten teilweise die Mieter, teilweise die Vermieterin obsiegt. In der Revisionsinstanz stellte der BGH dann klar, welche Voraussetzungen der Mieter einer Altbauwohnung als Sollzustand erwarten darf. Mieter einer Wohnung können nach der allgemeinen Verkehrsanschauung verlangen, dass die von ihnen angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspreche. Hierbei seien insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe des Mietzinses und eine eventuelle Ortsüblichkeit zu berücksichtigen. Nicht alles, was bei Neubauten und im modernen Wohnungsbau zwischenzeitlich üblich geworden sei, könne auch bei Altbauten als üblich angesehen oder zum Maßstab gemacht werden. Dementsprechend stellt der BGH fest, dass die Vorstellungen darüber, welche Ausstattung Altbauten und Neubauten regelmäßig aufweisen müssten, unterschiedlich seien. Im vorliegenden Fall war die Wohnung nicht als saniert oder modernisiert angeboten worden. Bei einer derartigen Altbauwohnung könne der Mieter nicht erwarten, dass die Elektroinstallation in der Wohnung den bei Vertragsschluss geltenden Maßstäben für die elektrische Anlage in modernisierten oder sanierten Altbauten oder in Neubauten entspreche. Vielmehr müsste der Mieter davon ausgehen, dass die Wohnungsausstattung hinter dem Standard von Neubauten oder modernisierten Altbauten zurückbleibe. Da vorliegend nicht behauptet worden war, dass die elektrische Anlage der Wohnung in ihrer Gesamtheit einen geringeren Standard biete als in Wohngebäuden desselben Alters und vergleichbarer Ausstattung üblich und zu erwarten sei, verneinte der BGH einen Anspruch auf Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage. Allerdings hielt er Einzelmaßnahmen für erforderlich. So sei eine Veränderung der Stromversorgung der Wohnung in der Weise erforderlich, dass neben dem Betrieb eines Großverbrauchers wie etwa Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine ein gleichzeitiger anderweitiger Stromverbrauch in der Wohnung möglich sein müsse. Gleiches gelte für die fachgerechte Installierung einer Steckdose im Badezimmer. Zur Begründung führt der BGH aus, dass der Mieter zwar nicht den jeweils neuesten technischen Standard verlangen könne, angesichts des technischen und wirtschaftlichen Fortschritts aber grundsätzlich erwarten dürfe, dass der vertragsgemäße Gebrauch einer Wohnung jedenfalls eine solche Lebensweise zulasse, die seit Jahrzehnten üblich sei und dem allgemeinen Lebensstandard entspreche. Nach der Verkehrsanschauung umfasse mangels abweichender Vereinbarung dieser vertragsgemäße Gebrauch einer Wohnung, dass zumindest ein größeres Haushaltsgerät wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine und gleichzeitig weitere haushaltsübliche Elektrogeräte wie etwa ein Staubsauger in der Wohnung benutzt werden können. Zur zeitgemäßen Wohnungsnutzung gehöre außerdem, dass das Badezimmer über eine Stromversorgung verfüge, die nicht nur eine Beleuchtung, sondern auch den Betrieb von kleineren elektrischen Geräten über eine Steckdose ermögliche. Der Vermieter könne sich hier nicht darauf berufen, dass die Wohnung nach dem Mietvertrag „wie gesehen“ übergeben worden sei, da der Mieter daraus nicht das Fehlen eines geeigneten Stromkreises zum Anschluss einer Wasch- oder Spülmaschine und das Fehlen jeglicher Steckdosen im Bad habe erkennen müssen. Bezüglich des Parketts stellt der BGH jedoch fest, dass ein Anspruch auf Beseitigung von Knarrgeräuschen des Parketts nicht gegeben sei. Übernehme ein Mieter eine nicht als saniert oder modernisiert angebotene Altbauwohnung, habe er gewisse Unzulänglichkeiten, die allgemein verbreitet seien, hinzunehmen. Dies gelte auch für Knarrgeräusche, die bei Benutzung eines älteren Parkettbodens entstünden. Es sei in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung, ob diese Geräusche durch normale Abnutzung oder durch unfachmännische Reparaturen des Parketts oder seiner Unterkonstruktion verursacht würden, solange sie sich von der Intensität her im üblichen zu erwartenden Umfang bewegen würden. Mit diesem Urteil

hat der BGH wichtige Feststellungen für den Standard von nicht modernisierten Altbauwohnungen getroffen, die zur Klarstellung etwaiger Minderungsansprüche von Mietern hilfreich sind. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 26.07.2004

## Downloads

---

1013E\_20-04%20mindeststandard

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/mindeststandard-einer-nicht-modernisierten-altbauwohnung>