

Tritt- und Luftschallschutz bei Estricharbeiten des Vermieters: Welcher Maßstab ist anzulegen?

Viele Mieter und Vermieter sind verunsichert, welcher Maßstab anzulegen ist, um zu beurteilen, ob eine Mietwohnung in schall-

schutztechnischer Hinsicht einen Mangel aufweist. Besonders dann, wenn der Vermieter im Laufe der Jahre Arbeiten durchführen lässt. Gelten die Vorschriften aus der Zeit, als

das Gebäude errichtet wurde? Oder die neueren Bestimmungen aus der Zeit der Ausführung der Arbeiten?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich aktuell mit dieser Frage befasst.

Der Kläger ist seit dem Jahr 1985 Mieter einer Wohnung der Beklagten. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet und das im Eigentum der Beklagten steht, war während des Zweiten Weltkriegs beschädigt und im Jahr 1952 wieder aufgebaut worden. Ein Sachverhalt, der sich auch in Bremerhaven und umzu häufig findet.

Im Jahr 2003 ließ die Beklagte in der über der Wohnung des Klägers gelegenen Dachgeschosswohnung Bauarbeiten durchführen, wodurch nunmehr zwei Wohnungen entstanden. Auf einer Fläche von 21 m² wurde der Estrich entfernt und erneuert. Auf zwei anderen Flächen (von 96 m² und von 59 m²) wurde der Estrich lediglich abgeschliffen und verspachtelt, um die Verlegung eines neuen Bodenbelags zu ermöglichen.

Der Kläger beanstandete im Jahr 2007 neben anderen Mängeln eine unzureichende Schallisolierung seiner Wohnung zu den Dachgeschosswohnungen und zahlte in der Folge die Miete mit einem Minderungsverbehalt von insoweit 20 %. Er ist der Ansicht, dass die Schallisolierung weder dem im Jahr 1952 noch dem im Jahr 2003 geltenden Stand der Technik entspreche.

Der Kläger hat die Beklagte – wegen des nicht ausreichenden Schallschutzes – auf Rückzah-

lung von 20 % der von ihm für den Zeitraum von September 2007 bis April 2009 gezahlten Bruttomiete in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Es geht um die Frage, ob die Mietsache vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht, also einen Mangel hat.

§ 536 BGB: Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessene herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Rechtsprechung fortgeführt, wonach – bei Fehlen einer vertraglichen Abrede – eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel aufweist, sofern der Tritt- und der Luftschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entsprechen.

In erster Linie kommt es zwar auf die Vereinbarungen der Parteien und nicht auf technische Normen an. Fehlen aber – wie hier – Abreden der Parteien über die Beschaffenheit der Mietsache in Bezug auf Schallschutz, ist jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen tech-

Herausforderungen



Jeschke

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model · Anja Westkott

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de



nischen Normen geschuldet. Anzulegen ist grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab.

Der Umstand, dass die Beklagte den Estrich abgeschliffen und verspachtelt und ihn auf 12 % der Gesamtfläche entfernt und erneuert hat, rechtfertigt es nicht, auf die zur Zeit der Durchführung dieser Arbeiten im Jahr 2003 geltenden DIN-Normen abzustellen. Denn diese Maßnahme ist von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter kann daher nicht erwarten, dass die Maßnahme so ausgeführt wird, dass der Schallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der Durchführung der Arbeiten geltenden DIN-Normen genügt.

Der Tritt- und der Luftschallschutz der Wohnung sind daher als ausreichend und damit als vertragsgemäß zu bewerten. Der Mieter hat den Mietzins somit ungemindert zu zahlen.

Anders kann der Fall aber liegen, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen in einem älteren Gebäude vornimmt, die

im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung zu Lärmmissionen führen, wie z.B. beim Ausbau von Abstellräumen im Dachboden zu Wohnraum. Dann sollen grundsätzlich die DIN-Normen zur Zeit des Umbaus zu beachten sein (BGH Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03). Fehlt es aber an einer nachhaltigen Veränderung der Gebäudesubstanz und einer mit einem Neubau vergleichbaren grundlegenden Veränderung des Gebäudes, z. B. beim reinen Austausch des Fußbodenbelages, kann der Mieter nicht erwarten, dass der Trittschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der Ausführung der Arbeiten geltenden DIN-Normen genügt (BGH Urteil vom 17. Juni 2009 – VIII ZR 131/08; BGH Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 195/11). ¹⁸

Quelle: Pressemitteilung BGH 97/2013; BGH Urteil vom 5. Juni 2013 – VIII ZR 287/12

Mitgeteilt von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht, Bremerhaven
www.kanzlei-im-zentrum.de



... oder haben Sie Geld zu verschenken?

**Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!**

■ **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**

Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!

■ **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmehzähler?**

Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!

■ **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**

Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!

Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven

Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42

**Schön einfach -
einfach schön!**



Küchen von: **SieMatic**
in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337
www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de