Tritt- und Luftschallschutz bei Estricharbeiten des Vermieters

Tritt- und Luftschallschutz bei Estricharbeiten des Vermieters

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, welcher Maßstab anzulegen ist, um zu beurteilen, ob eine Mietwohnung in schallschutztechnischer Hinsicht einen Mangel aufweist.
Der Kläger ist seit dem Jahr 1985 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Mannheim. 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.
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 m wurde der Estrich entfernt und erneuert. Auf zwei anderen Flächen (von 96 m und von 59 m) 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 Minderungsvorbehalt 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 Rückzahlung 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.
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 (vgl. Senatsurteile vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, aaO; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, aaO Rn. 12). 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 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.
*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 angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
?
Urteil vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12
AG Mannheim - Urteil vom 22. Dezember 2010 - 17 C 256/09
LG Mannheim - Urteil vom 22. August 2012 - 4 S 15/11

Bundesgerichtshof (BGH)
76125 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: (0721) 159-0
Telefax: (0721) 159-2512
Mail: poststelle@bgh.bund.de
URL: http://www.bundesgerichtshof.de/
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=534654" width="1" height="1">

Pressekontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
poststelle@bgh.bund.de

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
poststelle@bgh.bund.de

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet.Der Bundesgerichtshof ist ? bis auf wenige Ausnahmen ? Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe.Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgegliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.