

Auer Witte Thiel informiert: veraltete Schallschutznormen sind kein Mietmangel

AUER WITTE THIEL
RECHTSANWÄLTE

München – August 2013: Der Bundesgerichtshof befasste sich jüngst mit der Frage, ob eine unzeitgemäße Tritt- und Schallschutzdämmung einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel darstellt. Über das Urteil und den konkreten Fall berichtet Auer Witte Thiel.

Im vorliegenden Fall, über den Auer Witte Thiel unter <http://www.auerwittethiel-mietrecht.de> näher berichtet, hatte der Wohnungsmieter eines 1952 nach dem Krieg wiederaufgebauten Altbaus geklagt. Streitpunkt war die Tritt- und Schallschutzdämmung zwischen seiner Obergeschoss- und den darüber liegenden Dachgeschosswohnungen. Letztere waren im Zuge eines Dachgeschossausbaus 2003 entstanden. Die Vermieterin hatte im Dachgeschoss auf einer Fläche von 21 m² den Estrich entfernen und erneuern lassen. Auf weiteren, 96 m² und 59 m² großen Flächen, war der alte Estrichbelag nur abgeschliffen und verspachtelt worden.

Der Mieter monierte nun, dass die Schallisolierung weder 1952 noch zum Zeitpunkt des Dachgeschossausbaus den geltenden Schallschutzstandards entsprochen habe und minderte die Miete 2007 um 20 Prozent, erläutert Auer Witte Thiel den Hintergrund des Tatbestands.

BGH gibt Revision statt: Vermieterin muss Mietminderung nicht akzeptieren

Während das Amtsgericht der Klage stattgab und das Mannheimer Landgericht die Berufung der Vermieterin zurückwies, gab ihr der Bundesgerichtshof schließlich recht. Der VIII. Zivilsenat kam zu dem Urteil, dass eine Altbauwohnung keinen schallschutztechnischen Mangel aufweist, solange der Tritt- und der Luftschallschutz den DIN-Normen entspricht, die zum Zeitpunkt Gültigkeit besaßen, an dem das Gebäude errichtet wurde. Die einzige Ausnahme sind anders lautende, schriftlich fixierte Abreden, führt Auer Witte Thiel ergänzend aus.

Im konkreten Fall, so der BHG, sei die Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz viel zu gering gewesen, um ihn mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung vergleichen zu können. Nur dann nämlich, erläutert Auer Witte Thiel, ist es möglich, auf die zum Datum der Änderungsarbeiten geltenden DIN-Normen abzustellen. Im vorliegenden Beispiel sei dies jedoch in keinsten Weise gerechtfertigt, so das Gericht.

Demnach ist der Tritt- und Luftschallschutz in einem Gebäude vertragsgemäß, wenn er den Standards zu Zeiten der Errichtung entspricht (Urteil v. 5.6.2013, VIII ZR 287/12). Darüber hinausgehende Anforderungen, so Auer Witte Thiel, können Mieter nicht verlangen.

Über die Kanzlei Auer Witte Thiel

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel ist eine wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Anwaltskanzlei und vertritt mehrere deutsche Versicherungsgesellschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

Kontakt

Auer Witte Thiel Rechtsanwälte

Bayerstraße 27
80335 München

Telefon: 089/59 98 97 60
Telefax: 089/550 38 71

E-Mail: kontakt@auerwittethiel.de
Web: <http://www.auerwittethiel-mietrecht.de>

