

Klackende Stöckelschuhe: ein aktuelles Urteil zur Mietminderung

Düsseldorf, 10.06.2013

Akustische Belästigungen sind nach Einschätzung des Bundesgerichtshofes oft von Mietern hinzunehmen. Ganz aktuell scheiterte laut ARAG Experten ein Mieter, der plötzlich über sich neue Nachbarn hatte, mit seiner Mietminderung. Einmal mehr war Anlass des Ärgernisses eine Trittschalldämmung, die - wie oft bei Nachkriegsbauten - in keiner Weise den heutigen Ansprüchen entsprach. Der Mieter bewohnte seit 1995 eine Wohnung im Obergeschoss eines Gebäudes, das nach dem 2. Weltkrieg im Jahr 1952 wieder aufgebaut worden war. 2003 ließ der Vermieter die Dachgeschosswohnungen ausbauen und vermietete diese. Beim Ausbau war der Estrich lediglich auf 12 Prozent der Bodenfläche erneuert worden; die Trittschalldämmung blieb im Wesentlichen unverändert.

Nach einigen Jahren entschloss sich der Mieter, die seiner Auffassung nach mangelhafte Trittschalldämmung beim Vermieter zu bemängeln und minderte die Miete. Er argumentierte, dass die Schallsolierung weder 1952 noch im Jahr 2003 dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprochen habe. Die amtsgerichtliche Rechtsprechung vertritt bereits seit Jahren die Auffassung, dass der Mieter bei einer Verschärfung der technischen Anforderungen an den Schallschutz keine Baumaßnahmen vom Vermieter verlangen kann (z.B. AG Berlin-Schöneberg, Az.:15 C 528/01). Folgerichtig urteilte der BGH dann auch, dass der Mieter bei einem Ausbau lediglich denjenigen Schallschutz beanspruchen könne, der zum Errichtungszeitpunkt des Gebäudes dem Stand der Technik entsprochen habe. Dies gelte selbst dann, wenn sich die Lärmbelastung infolge eines späteren Austauschs des Bodenbelages weiter erhöhe (BGH, Az.: VIII ZR 131/08). Im aktuellen Fall blieben die Richter des zuständigen VIII Senats des BGH ebenfalls bei dieser Einschätzung - jedenfalls, wenn der Boden der über ihm befindlichen Wohnung nicht in wesentlichem Umfang erneuert wird (BGH, Az. VIII ZR 287/12).
Rechtstipp herunterladen

Dieser Rechtstipp als PDF – Jetzt herunterladen



ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitta.mehring@ARAG.de
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathan,
Dr. Matthias Maslaton,
Werner Nicoll,
Hanno Petersen,
Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 66846
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995