

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Technische Mindeststandards in Altbauwohnungen

Urteile des Bundesgerichtshofs vom 26.07.2004 und 06.10.2004

1. Altbauwohnungen müssen technischen Mindeststandard aufweisen

Dem Urteil des BGH vom 26.07.2004, Az. VIII ZR 281/03 lag folgender Fall zugrunde: Der Mietvertrag über die 110 m² große Dreiraumwohnung kam 1998 zu einem Mietpreis von 872,08 DM zzgl. Nebenkosten zustande. Im Übergabeprotokoll war vermerkt: „Die Räume werden wie gesehen übergeben.“ Die Mieter haben später den Vermieter verklagt, Knarrgeräusche am Parkett der Wohnung zu beseitigen sowie die gesamte elektrische Anlage entsprechend der einschlägigen DIN-Normen instand zu setzen. Das Amtsgericht hat die Klage der Mieter abgelehnt, das LG Berlin als Berufungsgericht hat die Vermieter zur Beseitigung der Knarrgeräusche verurteilt. Der BGH entschied nun als Revisionsinstanz:

Die Mieter haben demnach keinen Anspruch auf Instandsetzung der gesamten Elektroanlage nach DIN. Die Parteien hatten nämlich keinen bestimmten Elektrostandard vereinbart, so dass der Mieter nur einen solchen Wohnstandard erwarten kann, der „der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht“. Dabei seien zu berücksichtigen: Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes, Miethöhe und Ortssitte. Da die Wohnung nicht als saniert oder modernisiert angeboten worden sei, könne der Mieter keinen Neubaustandard erwarten. Wohl aber könnten die Mieter bestimmte Einzelmaßnahmen verlangen – wie z.B., „dass neben dem Betrieb eines Großverbrauchers wie einer Wasch- oder Spülmaschine ein gleichzeitiger Stromverbrauch in der Wohnung möglich ist sowie eine fachgerechte Installation einer Steckdose im Badezimmer.“

Die Mieter können auch nicht die Abstellung der Knarrgeräusche am Parkett verlangen. Ursache dafür waren unfachmännische Reparaturen sowie ein Nachgeben der gesamten Unterkonstruktion. Der ordnungsgemäße Zustand bestimme sich mangels konkreter Parteivereinbarung nach der Verkehrsanschauung, wobei wieder die o.g. Merkmale des Gebäudes zu berücksichtigen seien. „Gewisse Unzulänglichkeiten einer Altbauwohnung, die allgemein verbreitet sind, hat der Mieter hinzunehmen.“

Hinweis:

Anders wurde in der Vergangenheit entschieden, wenn Gesundheitsgefahren für den Mieter bestehen. So hat das OLG Hamm mit Urteil vom 13.2.02 – Az. 30 U 20/01 - zu Asbestgefahren bekanntlich mieterfreundlicher entschieden.

2. Vermieter müssen beim Ausbau eines Dachgeschosses im Altbau für eine zeitgemäße Schalldämmung sorgen

Zum Urteil des BGH vom 06.10.2004, Az. VIII ZR 355/04, liegt bislang nur eine Pressemitteilung vor. Das Urteil selbst ist noch nicht öffentlich zugänglich. Folgender Fall lag zugrunde:

Der Mietvertrag über eine Wohnung im 3. OG eines 1918 errichteten Gebäudes bestand seit 1987. Das unmittelbar über der Wohnung befindliche und zunächst als Abstellraum genutzte Dachgeschoss wurde 2001 zu einer Eigentumswohnung umgebaut. Ausweislich eines Gutachtens übersteigt der von der Dachgeschosswohnung ausgehende Trittschall „mit einem Normtrittschallpegel von 58,5 dB die Grenzwerte der einschlägigen DIN-Norm von 53 dB für normalen und von 46 dB für erhöhten Schallschutz“. Die Mieter verklagten den Vermieter auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Trittschallschutzes.

Der BGH befand, dass die Mieter Anspruch auf Trittschallschutz hätten und verurteilte den beklagten Vermieter. Zwar könne ohne entsprechende vertragliche Regelung nicht verlangt werden, dass der Vermieter eine Altbauwohnung in einen Zustand versetzt, der dem Stand der Technik bei Abschluss des Mietvertrages entspricht. Wenn der Vermieter aber bauliche Veränderungen vornimmt, die Lärmimmissionen zur Folge haben, dann könne der Mieter erwarten, dass Schutzmaßnahmen getroffen würden. Diese Maßnahmen müssen den Anforderungen an die DIN-Vorschriften genügen, die zur Zeit des Umbaus gelten. Ob die Mieter normalen oder erhöhten Trittschallschutz beanspruchen können, muss durch das Berufungsgericht nochmals geklärt werden (Tatsachenfrage).

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de		