

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Umbau oder nicht Umbau: Das Problem mit dem Tritt- und Luftschallschutz für den „Untermieter“

BGH, Urteil vom 5. Juni 2013 – VIII ZR 287/12

Baumaßnahmen im Dachgeschoss haben es erfahrungsgemäß in sich. Sie schaffen neuen oder verbessern vorhandenen Wohnraum. Für den Bewohner darunter ändert sich damit u.U. aber Einiges: Statt Mäusen oder Mardern bewegen sich nun Menschen über seinem Kopf, und deren Trittschall ist üblicherweise höher als die Lauf- oder Kratzgeräusche von kleinen tierischen Dachgeschossbewohnern. Ob und wann solche Veränderungen zu einem Mangel der darunter befindlichen Wohnung führen und den Mieter zur Minderung der Miete berechtigen, ist im Grundsatz durch die Rechtsprechung des BGH geklärt, die Abgrenzung im Einzelfall aber immer wieder diffizil. Das zeigt das neueste Urteil vom Juni dieses Jahres.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt eine Wohnung unter dem Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, das im Krieg zerstört und 1952 wieder aufgebaut worden ist. Im Jahr 2003 wird das bisher aus einer Wohnung bestehende Dachgeschoss in zwei Wohnungen aufgeteilt, wobei u.a. zwei Wände entfernt und zwei neue Wände eingezogen werden. Der Estrich der beiden Wohnungen – insgesamt 176 m² – wird auf einer Teilfläche von 155 m² abgeschliffen und verspachtelt, auf 21 m² komplett entfernt und nach Einbau von sog. Schwalbenschwanzplatten erneuert. Nach einem Mieterwechsel in einer der beiden DG-Wohnungen beanstandet der Mieter (der unteren Wohnung) im August 2007 die unzureichende Schallisolierung; ab September 2007 zahlt er deswegen die Miete unter dem Vorbehalt einer Minderung von 20%. Im Jahr 2009 fordert er den Vermieter zur Rückzahlung dieser 20% für die Zeit bis April 2009 (rd. 4.340 €) auf. Amts- und Landgericht geben der Klage statt.

Die Entscheidung:

Anders als die Vorinstanzen verneint der BGH einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Schallisolierung und weist auf die vom Landgericht zugelassene Revision des Vermieters die Klage des Mieters ab.

1) Für die Beantwortung der Frage, ob ein Beschaffenheitsmerkmal einer Wohnung einen Mangel darstellt und deshalb die Miete gemindert ist, hat der BGH in einer Reihe von Entscheidungen folgende Grundsätze entwickelt:

- Maßgebend sind *in erster Linie* etwaige einschlägige *Vereinbarungen der Parteien*;
- fehlen solche Vereinbarungen, ist jedenfalls die *Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen* geschuldet, und zwar

- nach der Verkehrsanschauung *grundsätzlich die bei der Errichtung des Gebäudes geltenden Normen*;
- nimmt der Vermieter *bauliche Veränderungen* vor, so sind – mangels abweichender Parteivereinbarungen – die zu diesem Zeitpunkt geltenden *höheren Anforderungen der DIN-Normen nur dann maßgeblich, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar* sind.

Eine mit einer Nutzungsänderung einhergehende *grundlegende bauliche Veränderung* hat der BGH beispielsweise in einem Fall angenommen, in dem das bisher lediglich als Abstellraum genutzte *Dachgeschoss als Wohnung ausgebaut* wurde.¹ *Verneint* hat er eine derartige Veränderung beim bloßen Austausch des Fußbodenbelags – Bodenfliesen statt zuvor PVC-Belag – in der Oberwohnung, obwohl dadurch Schallbrücken entstanden waren und die Trittschallisolierung sich merklich verschlechtert hatte.²

2) Von den genannten Grundsätzen geht der BGH auch im vorliegenden Fall aus. Entgegen den Vorinstanzen sieht er jedoch die Maßnahme von ihrer Intensität her nicht als mit einer grundlegenden baulichen Veränderung vergleichbar an, zumal die Arbeiten am Estrich sich ganz überwiegend – auf 88% der Fläche – auf das Abschleifen und Neuverspachteln beschränkten. Auch die Erneuerung des Estrichs auf einer relativ geringen Teilfläche von 21 m² (12% der Gesamtfläche) stellt keinen hinreichend intensiven Eingriff in die Bausubstanz dar. Die vom Mieter behauptete (und vom Vermieter offenbar nicht bestrittene) Aufteilung der DG-Wohnung in zwei Wohnungen und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen sieht der BGH ebenfalls nicht als grundlegende bauliche Veränderung des Gebäudes an.

3) Folgerichtig legt der BGH für die Prüfung, ob die Schallisolierung einen Mangel der Wohnung darstellt, die zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus des Gebäudes im Jahre 1952 geltenden technischen Normen – und nicht jene (strengerer) des Jahres 2003 – als Maßstab an. Diesen Anforderungen genügt der Trittschallschutz insgesamt; nur beim Luftschallschutz wird der Mindestwert um ein Dezibel unterschritten. Eine solche geringfügige, für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbare Änderung des Schallpegels ist jedoch unerheblich und deshalb kein Grund für die Minderung der Miete.

Anmerkung:

Die Rechtsprechung des BGH zur Mietminderung wegen eines technischen Mangels ist streng. Immerhin ließe sich ja auch die Auffassung vertreten, der bei Abschluss des Mietvertrages tatsächlich vorhandene Tritt- oder Luftschall stelle – bei Fehlen einer abweichenden Vereinbarung – die vertragsgemäße Beschaffenheit dar. Verschlechtert er sich nachträglich

¹ Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03, WuM 2004, 715 = NJW 2005, 218 = NZM 2005, 60

² Urteil vom 17. Juni 2009 – VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 = WuM 2009, 457 = NZM 2009, 580

etwa durch den Austausch des Bodenbelags in der Oberwohnung, käme man um die Annahme eines Mangels nicht herum; auf die „Intensität“ des Eingriffs in die Bausubstanz käme es dann nicht mehr an. Die Frage könnte dann nur noch sein, ob dieser Mangel so geringfügig ist, dass er als unerheblich anzusehen und eine Minderung deshalb nach § 536 Abs.1 Satz 3 BGB ausgeschlossen ist. Dies dürfte bei der Unterschreitung der „Schallgrenze“ um ein Dezibel – wie im vorliegenden Fall – ohne weiteres zu bejahen sein.

Auswirkungen auf die Praxis

Der vorliegende Sachverhalt stellt einen ausgesprochenen Grenzfall dar. Die Vorinstanzen sind vollständig von den oben dargestellten Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung ausgegangen, haben jedoch die Grenze zwischen hinreichender und noch nicht hinreichender baulicher „Intensität“ etwas anders, aber keineswegs unvertretbar gezogen. Ihre Auffassung, die Veränderung des Bodenaufbaus – wenn auch nur auf einer Teilfläche von 21 m² – mit der Möglichkeit einer Ausbreitung des Schalls durch die gesamte Konstruktion sei mit einer grundlegenden baulichen Veränderung vergleichbar, erscheint durchaus vertretbar, zumal wenn man die weiteren, mit der Aufteilung des DG in zwei Wohnungen verbundenen Maßnahmen in die Gesamtbetrachtung mit einbezieht.

In derartigen Fällen sollte deshalb der Vermieter im Zweifel auf die Einhaltung der aktuellen technischen Normen achten, sofern dies mit einem halbwegs vertretbaren Aufwand verbunden ist. Bei der sonst nie auszuschließenden Auseinandersetzung mit einem Mieter ist, wie der vorliegende Fall zeigt, die Prognose einer gerichtlichen Entscheidung über die Berechtigung einer Minderung im Einzelfall schwierig.