



Beurteilungsmaßstab für mangelnden Schallschutz

Gerade bei älteren Gebäuden entspricht der Schallschutz oftmals nicht mehr den aktuellen Anforderungen und DIN-Vorschriften. Grundsätzlich ist aber gemäß der herrschenden Rechtsprechung nicht von einem Mietmangel auszugehen, wenn das Gebäude einen Tritt- und Luftschallschutz aufweist, der den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Vorschriften entspricht. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, welcher Maßstab bei einer nachträglichen Änderung des Bodenaufbaus anzulegen sei. Im Objekt wurde der Estrich teilweise entfernt und erneuert und im Übrigen zumindest abgeschliffen und gespachtelt. Eine solche Maßnahme sei von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz nicht mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar. Daher könne der Mieter keine Verbesserung des Schallschutzes verlangen. Es gelte weiterhin der Grundsatz, dass nur der bei Errichtung des Gebäudes maßgebliche Schallschutz erreicht werden müsse. So urteilte der BGH am 5. Juni 2013, Az. VIII ZR 287/12.

Übertragung von Räum- und Streupflichten

Die Verkehrssicherungspflicht liegt grundsätzlich beim Hauseigentümer. Kommt er daher seiner Räum- und Streupflicht nicht nach, haftet er, wenn jemand stürzt. Er kann seine Haftung jedoch auf den Mieter übertragen. Dazu ist allerdings eine klare und eindeutige Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter erforderlich. Dann verkürzt sich die Pflicht des Eigentümers auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Allein das Aufstellen eines Schneeräumplanes, der den Mietern in den Briefkasten geworfen wird, reicht nicht aus. Insbesondere nicht, wenn eine Regelung im Mietvertrag nicht besteht und sich einige der Mieter bereits im fortgeschrittenen Alter befinden. Es sei dann schon unsicher, ob diese der Verkehrssicherungspflicht überhaupt nachkommen oder sich um eine entsprechende Vergabe kümmern können. Damit sei die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht gerade nicht zuverlässig sichergestellt, und es verbleibt bei der Haftung des Eigentümers. Dies entschied das Oberlandesgericht Hamm am 21. Dezember 2012, Az. I-9 U 38/12.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover