

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Mängel. Mietminderung. Schallschutz. Dachgeschoss.

AG Hamburg, 49 C 319/06, Urteil vom 14. Februar 2008

Zum Sachverhalt:

Der Kläger begehrt von der Beklagten unter anderem die Zahlung rückständiger Miete. Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte ist Mieterin der Wohnung im Gebäude S-Weg 28, 4. Obergeschoss links.

Der Beklagte baute das über der streitgegenständlichen Wohnung liegende Dachgeschoss im Frühjahr des Jahres 2000 zu Wohnzwecken aus und vermietete anschließend die neu entstandenen Räumlichkeiten. Da nach Ansicht der Beklagten bei dem Dachgeschossausbau nicht für eine ausreichende Trittschalldämmung gesorgt worden war, nahm die Beklagte den Kläger vor dem Amtsgericht Hamburg (Az. 48 C 552/02) gerichtlich auf Schalldämmung der Decke zwischen Beklagtenwohnung und Dachgeschosswohnung in Anspruch. Nach entsprechender Verurteilung ließ der Kläger (damals Beklagter) durch die Firma S. GmbH in der Dachgeschosswohnung eine Trittschall- und Entkoppelungsmatte einbringen.

Nach Beendigung der Schallreduzierungsmaßnahmen vermietete der Kläger die Dachgeschosswohnung neu ab Juni 2005. Mit Schreiben vom 29.7.2005 beanstandete die Beklagte erneut Beeinträchtigungen durch eine unzureichende Schallisolierung. Ferner behielt sie Teile der Miete ein.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage hat in der Sache nur teilweise Erfolg.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von Euro 141,82 Zug um Zug gegen den fachgerechten Einbau einer Trittschalldämmung nach den Vorgaben der DIN 4109/1989 in die Wohntrenndecke zwischen der von Beklagtenwohnung und der darüber liegenden Dachgeschosswohnung sowie gegen eine fachgerechte Schalldämmung des dort aufgestellten Wäschetrockners des Typs P.

Die monatliche Bruttomiete von Euro 402,78 war ... gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB nur um 15 Prozent gemindert. Die Wohnung war in diesem Zeitraum infolge unzureichender Schallisolierung der Dachgeschosswohnung gegenüber der Wohnung der Beklagten mangelhaft im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB. Ein Mangel im Sinne des § 516 Abs. 1 BGB ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Fehlen jedoch ausdrückliche Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, so ist jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei gilt - soweit Ausstattungsmerkmale und Bauweise zu bewerten sind - grundsätzlich der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab. Werden aber an einem Gebäude erhebliche bauliche Maßnahmen durchgeführt, die zu Lärmimmissionen führen können, so kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.10.2004, VIII ZR 355/03; Schmidt/Futterer, Mietrecht, 2. Aufl., § 536 Rdnr. 241). Ob dabei - wie in der zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs - ein Wohnhaus um ein weiteres Wohngeschoss erweitert oder aber - wie hier - ein Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut wird, ist nicht entscheidend. Aus der für den Lärmschutz relevanten Sicht des Bewohners der bislang obersten Wohnung macht es keinen Unterschied, ob ein weiteres Wohngeschoss auf das Haus gesetzt oder aber ein vorhandener Dachboden zu Wohnraum ausgebaut wird. In beiden Fällen hat er gleichermaßen ein Interesse daran, gegen Immissionen der neu entstandenen potentiellen Schallquelle in Form von zusätzlichem Wohnraum „über seinem Kopf“ geschützt zu werden.

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Den danach geltenden schallschutztechnischen Anforderungen im Zeitpunkt des Dachgeschossausbaus wird das streitgegenständliche Objekt nicht gerecht. Als Maßstab ist dabei die im Zeitpunkt des Dachgeschossausbaus gültige DIN 4109 (1989) - Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989 - heranzuziehen, welche die seinerzeit allgemein anerkannte Regel der Technik war. Das Überschreiten der gültigen technischen Normen ist nämlich mangels anderer Absprachen ein Indiz dafür, dass die Mietsache nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht.

Auf den zu diesem Zeitpunkt ebenfalls gültigen Bauprüfungsdienst 4/1992 mit dem Geschäftszeichen BOA 2/360.013.18, erlassen durch das Bauordnungsamt der Baubehörde Hamburg, kann dagegen nicht zurückgegriffen werden. Der Bauprüfdienst verfolgt allein einen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zweck. Zur Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands einer Mietsache im Hinblick auf die Trittschallisolierung von Wohnungstrenndecken ist er nach diesem Regelungszweck ungeeignet. Er normiert lediglich die Voraussetzungen für ein ordnungsbehördliches Einschreiten und begrenzt inhaltlich im Rahmen des Werkvertragsrechts die Verpflichtungen des Werkunternehmers gegenüber dem Besteller; eine Aussage über das nach den Regeln der Technik angemessene korrekte Maß an Schallschutz macht er damit gerade nicht. Dies verdeutlicht auch die Begründung zum Erlass des Bauprüfdienstes, in der es heißt:

„Bei nachträglichem Dachgeschossausbau in Altbauten mit Holzbalkendecken ist ein ausreichender Luft- und Trittschallschutz nach DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau (technische Baubestimmungen vom 10. Januar 1991, amtlicher Anzeiger Seite 281) mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen. [...] Das Bauordnungsamt hält es für vertretbar, zumal es dem dringenden Bedürfnis der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entspricht, wenn die Anforderungen der DIN 4109 bei vorhandenen Holzbalkendecken nicht voll erfüllt werden.“

Die Beweisaufnahme hat zur Überzeugung des Gerichts ergeben, dass die Anforderungen der DIN 4109/1989 an die Trittschalldämmung bei der Wohnungstrenndecke zwischen der streitgegenständlichen Wohnung und der darüber liegenden Dachgeschosswohnung nicht eingehalten sind. Dies ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts aus dem Gutachten des Sachverständigen R. vom 16.11.2007. Der Sachverständige hat im Rahmen seines Gutachtens einen bewerteten Norm-Trittschallpegel von der Wohnküche der Dachgeschosswohnung zum darunter befindlichen Schlafzimmer der Beklagtenwohnung von 58 dB gemessen. Der Sachverständige hat weiter nachvollziehbar dargelegt, dass damit die Anforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt sind, weil nach dieser technischen Baubestimmung für Wohnungstrenndecken ein hier nicht erreichter bewerteter Normtrittschallpegel von 53 dB gefordert wird.

Ein weiterer Mangel liegt in der mangelnden Schalldämmung des in der Dachgeschosswohnung betriebenen Wäschetrockners. Bei dessen Betrieb wurde ein Schallpegel von 45 dB (einschließlich Nachhallkorrektur) gemessen. Die Vorgabe der DIN 4109 für „sonstige haustechnische Anlagen“, wonach der zulässige Schallpegel 30 dB solcher Anlagen beträgt, ist damit um 15 dB überschritten. Wäschetrockner sind zwar als ortsveränderliche Geräte ausdrücklich von der DIN 4109 ausgenommen. Nach der fachkundigen Einschätzung des Sachverständigen kann die DIN 4109/1989, Tabelle 4 (sonstige haustechnische Anlagen) dennoch vergleichsweise herangezogen werden.

Zwar begründet die Überschreitung des Grenzwerts von DIN-Normen keine gesetzliche, sondern lediglich eine tatsächliche, jederzeit widerlegbare Vermutung für eine minderungsrelevante Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit. Anhaltspunkte, die diese Vermutung widerlegen, sind hier aber nicht ersichtlich. Die danach bestehenden Mängel rechtfertigen eine Mietminderung in Höhe von 15 Prozent. Der gemäß DIN 4109/1989 zulässige Höchstwert für den Trittschall wird mit 5 dB erheblich überschritten. Je überschrittenem dB erscheint eine Mietminderung von 2 Prozent der Bruttomiete angemessen. Wegen der Lärmbeeinträchtigung durch den Betrieb des Wäschetrockners ist eine Mietminderung in Höhe von weiteren 5 Prozent angemessen. Dabei war zu berücksichtigen, dass der Schallwert des Trockners einerseits zwar ungewöhnlich hoch ist. Andererseits verursacht er aber keine permanente Lärmbeeinträchtigung, sondern wirkt nur während des Betriebs störend.

Nach § 322 Abs. 1 BGB war die Beklagte allerdings nur zur Zahlung Zug um Zug gegen Installation einer fachgerechten Trittschallisolierung nach den Anforderungen der DIN 4109/1989 sowie einer Schalldämmung des Wäschetrockners in der Dachgeschosswohnung zu verurteilen. Sie hat gegenüber dem Mietzahlungsbegehren des Klägers zu Recht ein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB wegen ihres Anspruchs auf Beseitigung der oben aufgeführten Mängel nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB geltend gemacht.

(Eingesandt von RAen Steins & Schadendorff)