



Mietrecht aktuell

Trittschall

Den Vermieter trifft grundsätzlich keine Nachrüstpflicht, um ein Anwesen mit veralteter Ausstattung dem gegenwärtigen Stand der Technik anzupassen.

Etwas anderes gilt nur für Maßnahmen, deren Vornahme gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. Nachrüstpflicht für Thermostatventile) oder wenn nachgewiesen ist, dass die Beschaffenheit der Wohnung zu Gesundheitsschäden führt (z.B. durch überhöhte Formaldehyd-, Asbest oder Bleibelastung).

Nach diesen Grundsätzen hat der Mieter keinen Anspruch auf Nachbesserung der Trittschalldämmung, wenn diese zwar nicht den aktuellen DIN-Normen, jedoch den Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Anwesens entspricht. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Schalldämmung durch Maßnahmen anderer Mieter, z. B. infolge Verlegung von Bodenfliesen, gegenüber dem Zeitpunkt der Anmietung verschlechtert hat, da der Mieter eines Mehrfamilienhauses Beeinträchtigungen hinnehmen muss, die durch die vertragsgemäße Nutzung anderer Mieter entstehen (so bereits LG Berlin, ZMR 2000, 532).

Im Anschluss an diese Entscheidung hat das LG Berlin in einem neueren Urteil bestätigt, dass der Vermieter nicht zur andauernden Modernisierung der Wohnung und zur ständigen Anpassung an neue Normen und steigende Bedürfnisse verpflichtet ist. Daher kann der Mieter keine Schallschutzmaßnahmen verlangen, die es zur Zeit der Errichtung des Gebäudes (hier: 1924) noch gar nicht gab. Ein älteres Anwesen muss somit nicht die heute geltenden Werte für Trittschall (DIN 4109/1989: 53 dB für Wohnungstrenndecken) erfüllen. Dies gilt auch dann, wenn die Grenzwerte erst überschritten wurden, nachdem in der darüber liegenden Wohnung die Teppichböden durch Laminatböden ersetzt worden sind. Zu berücksichtigen ist nämlich auch der damals übliche Ausstattungsstandard. Bei Anmietung einer Wohnung in einem im Jahre 1924 errichteten Gebäude muss der Mieter davon ausgehen, dass die Wohnungen nicht mit Teppichböden, sondern mit damals üblichen Dielenfußböden ausgestattet sind, bei denen die Trittschallwerte noch höher liegen als bei den jetzt verlegten Laminatböden