

► Wohnraummiete

Kein Mietmangel, wenn Schallschutz gewahrt ist

| Eine Mietwohnung, die in einem älteren Gebäude (hier: erbaut um das Jahr 1970) liegt, weist – wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist – in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Schallschutz den zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht (AG Frankfurt a. M. 19.1.23, 33 C 644/21, Abruf-Nr. 236548). |

Der Mieter wohnte in einem 1970 bezugsfertig errichteten Mehrfamilienhaus. Er verlangte vom Vermieter, vielfältige Lärmstörungen zu beseitigen und begehrte, die Miete zu mindern. Seit dem Einzug einer Familie in die direkt über ihm gelegene Wohnung komme es von dort aus zu permanenten Lärmstörungen (u. a. Türenknallen, Hämmern, Trampeln, Kindergeschrei – selbst nachts). Das müsse er nicht hinnehmen, zumal seine Wohnung nicht den Schallschutzanforderungen der am 1.1.70 maßgeblichen DIN-Norm entspreche.

Seine Klage hatte keinen Erfolg. Der Schallschutz des Gebäudes entsprach nach einem vom Gericht im Rahmen der Beweisaufnahme eingeholten Sachverständigengutachten der damals geltenden DIN-Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Daher lag schallschutztechnisch kein Mangel vor.

Beachten Sie | Das AG hat sich zu Recht auf den BGH bezogen, nach dem mangels abweichender Vereinbarung der Parteien die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet ist. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (BGH 26.7.04, VIII ZR 281/03; 17.6.09, VIII ZR 131/08).

► Wohnraummiete

Familienmitglieder dürfen Wohnung benutzen

| Die Familie des Mieters ist kein Dritter i. S. d. § 540 BGB. Eine Teilgebrauchsüberlassung liegt auch vor, wenn er Mitgewahrsam ausübt, etwa, indem er ein Zimmer für sich belegt, persönliche Gegenstände in der Wohnung lässt oder im Besitz von Schlüsseln ist. Auf einen gemeinsamen Hausstand kommt es nicht an (LG Berlin 30.1.23, 64 S 204/22, Abruf-Nr. 236549). |

Es ging um die Wirksamkeit einer Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an den Sohn des Mieters. Der Mieter nutzte die Wohnung nur sporadisch und nicht als Lebensmittelpunkt. Die Vermieterin argumentierte, es handele sich nicht mehr um eine „Familienwohnung“ und die Nutzung sei nicht privilegiert. Das AG Charlottenburg (206 C 28/22) gab der Räumungsklage statt. Die Berufung war jedoch erfolgreich, das LG wies die Klage ab. Die Wohnung habe die Eigenschaft als Familienwohnung nicht verloren, da der Mieter durch seine sporadische Nutzung weiter Mitgewahrsam ausübe.

MERKE | Das LG verweist zu Recht auf eine BGH-Entscheidung, bei der es um Ehepartner ging (11.6.13, VII ZR 143/11) und darauf, dass sich die privilegierte Stellung der übrigen Familienmitglieder bereits aus Art. 6 GG ergebe.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 236548

Der zur Zeit des Hausbaus geltende Schallschutz ist maßgeblich



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 236549

Mitgewahrsam auch bei nur sporadischer Nutzung