

## **Mandantenrundschriften Mietrecht 3. Quartal 2009 vom 18.08.2009**

Sehr geehrte Mandanten,

im 3. Quartal dieses Jahres möchten wir Sie über folgende interessante Entscheidungen informieren:

Der Bundesgerichtshof hat am 17.06.09 eine Entscheidung zur Frage der Mindestanforderungen an den Trittschallschutz in älteren Gebäuden getroffen.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass bei Mietwohnungen in älteren Gebäuden dann kein Mangel in schallschutztechnischer Hinsicht vorliegt, wenn der Trittschallschutz der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm entspricht. Etwas anderes gelte nur dann, wenn eine anderweitige Vereinbarung getroffen worden sei.

Auch, wenn während der Mietzeit der Fußbodenbelag in der Wohnung darüber ausgetauscht wurde und dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert worden sei, liege ein Mangel dann nicht vor, wenn der Schallschutz nach wie vor den DIN-Normen entspreche, die bei der Errichtung des Gebäudes gegolten hätten.

Der Entscheidung, die der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 17.06.09 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 131/08 getroffen hat, liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die hier Beklagte war Mieterin einer Eigentumswohnung der Klägerin. Die Wohnung lag in einem Haus, das um das Jahr 1970 errichtet wurde.

Es wurde festgestellt, dass die Wohnung den Trittschallschutzanforderungen des Jahres 1970 genüge, modernen Anforderungen jedoch nicht.

Verstärkt worden sei die Problematik dadurch, dass Fliesen eingebracht worden seien und dadurch Schallbrücken entstanden wären.

Die Beklagte minderte deshalb die Miete um monatlich 30 %.

Sie wurde in letzter Instanz antragsgemäß verurteilt, Miete in Höhe von insgesamt rund € 11.000,00 nachzuzahlen.

Die Entscheidung wurde damit begründet, dass ein Mangel nicht vorliege.

Ein besonderer Trittschallschutz sei bei der Anmietung der Wohnung nicht vereinbart worden. Daher komme es darauf an, ob die Wohnung den technischen Normen genüge, die zur Zeit ihrer Errichtung gegolten hätten.

Dies sei der Fall, da die Werte aus der DIN 4109 in der Fassung von 1962 beachtet seien.

Wenn ein umfangreicher Umbau vorgenommen werde, könne etwas anderes gelten.

Eine Veränderung des Bodenbelags jedoch reiche dafür nicht aus.

Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass ein Mangel in Hinsicht auf den Trittschallschutz nicht vorliegt.

Die Entscheidung kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) nachgelesen werden. Sie ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2009, Seite 457 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 04.03.09 erlassen.

Darin hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter zur Duldung von Maßnahmen verpflichtet ist, die der Vermieter an der Wohnung aufgrund einer behördlichen Anordnung vornehmen muss.

Dazu gehört nicht nur die Maßnahme als solche, sondern nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs auch eine zeitnahe Zugangsöffnung zur Wohnung.

Im Fall, den der Bundesgerichtshof am 04.03.09 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 110/08 entschieden hat, ging es um eine Maßnahme, die auf Anordnung des Bezirksschornsteinfegers angeordnet worden war. Der Bezirksschornsteinfeger hatte festgestellt, dass die Abgaswerte im streitgegenständlichen Objekt nicht den derzeitigen Regelungen entsprechen. Er teilte dies dem zuständigen Umweltamt mit.

Das Umweltamt ordnete den Einbau einer neuen Heizung an, wofür Rohre durch die Wohnung der beklagten Mieter gezogen werden mussten. Die Mieter jedoch verweigerten den Zugang zur Wohnung.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Mieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben dem Vermieter Zutritt zur Wohnung zu gewährleisten haben.

Bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund behördlicher Anordnungen durchzuführen hat, fallen zwar grundsätzlich nicht unter § 554 Abs. 2 BGB. Daher gelten auch nicht die nach § 554 Abs. 3 BGB einzuholenden Ankündigungsfristen.

Der Mieter ist vielmehr unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gehalten, die Arbeiten zu ermöglichen. Die Anforderungen an eine Ankündigung richten sich dabei nach den Umständen des Einzelfalls. Bei einer dringlichen behördlich angeordneten Maßnahme können sich diese also deutlich verkürzen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachgelesen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW spezial 2009, Seite 465.

Schließlich möchten wir noch über eine interessante Entscheidung berichten, die der Bundesgerichtshof zu der Frage gefällt hat, ob der Mieter einen Ersatzanspruch gegen den Vermieter hat, wenn er trotz unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln renoviert.

Die Frage ist deshalb relevant geworden, weil der Bundesgerichtshof mittlerweile etliche Male entschieden hat, dass Schönheitsreparaturklauseln, die starre Fristen enthalten, keine Wirkung zu Lasten des Mieters zeitigen. Derartige Regelungen sind in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen belasten.

In vielen Fällen, so auch in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen, war es nun so, dass die Mieter entsprechenden Kenntnisse nicht hatten, sondern davon ausgegangen sind, dass die Klausel wirksam war.

Wenn der Mieter nun unter Berücksichtigung dieser Überlegungen eine Renovierung durchgeführt hat, stellt sich die Frage, ob er im Nachgang seine Aufwendungen vom Vermieter ersetzt erhalten kann.

Dazu hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass der Mieter, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen vornimmt, vom Vermieter Wertersatz verlangen kann. Der Wertersatz bemisst sich aber nach der Höhe der üblichen, hilfsweise angemessenen Vergütung. Hat der Mieter selbst renoviert, so bemisst sich der Wert üblicherweise nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aufgewendet hat bzw. hätte aufwenden müssen.

Das Urteil datiert auf den 27.05.09 und ist veröffentlicht unter dem Aktenzeichen VIII ZR 302/07 unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de).

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung mehrere Anspruchsgrundlagen geprüft.

Er hat geprüft, ob ein Schadensersatzanspruch gemäß den §§ 280 ff. BGB (Verschulden bei Vertragsschluss) in Betracht komme. Diesen Anspruch hat der Bundesgerichtshof daran scheitern lassen, dass der Vermieter nicht schuldhaft gehandelt hatte, denn zum Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrages sei die Mietvertragsklausel mit starren Ausführungsfristen für Schönheitsreparaturen Standard gewesen.

Ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag komme auch nicht in Betracht, da der Mieter aufgrund vermeintlicher eigener Verpflichtungen Schönheitsreparaturen vornehme, damit aber eben kein Geschäft des Vermieters, sondern ein eigenes betreibt.

Allerdings seien die Schönheitsreparaturen ohne Rechtsgrund erbracht. Damit habe der Mieter einen Anspruch auf Herausgabe der ungerechtfertigten Bereicherung. Dieser sei am Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung zu bemessen.

Wenn der Mieter dabei Verwandte und Bekannte eingesetzt hat, bzw. Eigenleistungen erbracht habe, so entsprächen die Ansprüche aus § 812 BGB, die er hierfür verlangen könne, einem Bruchteil von Handwerkerkosten. Sie seien vom Gericht gemäß § 287 ZPO zu schätzen.

Versuchen, für eigene Arbeiten eine Handwerkerleistung vergütet zu bekommen, hat der Bundesgerichtshof damit eine Absage erteilt. Allerdings hat er klargestellt, dass der Mieter einen Anspruch auf Erstattung der tatsächlich angefallenen Kosten sowie seiner eigenen Aufwendungen im Rahmen der ungerechtfertigten Bereicherung hat.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Info M 2009, Seite 208.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Themen näher gebracht zu haben.

Sollten Sie zu diesen Entscheidungen oder zu anderen Fragen aus dem Mietrecht noch Informationen wünschen, stehen wir Ihnen selbstverständlich wie gewohnt gern zur Verfügung.