

Lärm kann Mietminderungen rechtfertigen



W&W-Standort in Stuttgart

© W&W-Standort in Stuttgart

Mieter können unter Umständen die Miete wegen unzumutbarer Lärmbelästigungen innerhalb des Hauses mindern, selbst wenn sie in einem hellhörigen Altbau wohnen. Allerdings setzt dies voraus, dass der beim Bau des Hauses geltende Schallschutzstandard nicht eingehalten ist oder sich die Mieter der Nachbarwohnungen laufend über das zulässige Maß hinaus laut verhalten. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen des Vorsorge-Spezialisten Wüstenrot & Württembergische, weist auf eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, Az. VIII ZR 1/16) hin.

Der Mieter einer Wohnung in einem 1954 erbauten Mehrfamilienhaus in Stuttgart hatte die Miete wegen unzumutbarer Lärmbelästigungen gekürzt. Er machte dabei geltend, dass er laufend unzumutbar lauten Klopferäuschen, Getrappel und Möbelerückgeräusche ausgesetzt sei, die vermutlich von der über ihm liegenden Wohnung herrührten. Die Vermieterin akzeptierte die Mietminderung nicht und kündigte dem Mieter wegen aufgelaufener Mietrückstände. Dessen dagegen erhobene Klage wiesen das Amtsgericht und Landgericht Stuttgart ab, da nach ihrer Ansicht das Wohnverhalten der Mieterin in der darüber liegenden Wohnung noch sozialüblich sei.

Der BGH hob jedoch die Entscheidungen auf und monierte, dass die Gerichte die Fakten nicht ausreichend recherchiert hatten. Die vom Amtsgericht vernommenen Zeugen hätten laufende erhebliche Lärmbelästigungen bestätigt. Daher sei es auch denkbar, dass selbst der vergleichsweise niedrige Schallschutzstandard nicht eingehalten ist, der beim Bau des Hauses in der Nachkriegszeit gegolten habe. So könnten etwa Schallbrücken auch bei sozialadäquatem Wohnverhalten der anderen Mieter zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung führen, die eine Mietminderung rechtfertigen. Um dies beurteilen zu können, müsse das Gutachten eines Sachverständigen eingeholt werden. Der BGH verwies daher den Streitfall an das Landgericht Stuttgart zurück, das nun das Gutachten einholen muss. Außerdem muss es die vom Amtsgericht angehörten Zeugen selbst vernehmen, um den Sachverhalt angemessen würdigen zu können.

Pressekontakt:

Dr. Rainer Christian Rudolf
Telefon: 0711 662-724033
Fax: 0711 662-721334
E-Mail: rainerchristian.rudolf@ww-ag.com

Unternehmen

Wüstenrot & Württembergische AG
Gutenbergstraße 30
70176 Stuttgart

Internet: www.wuerttembergische.de

Über Wüstenrot & Württembergische AG

Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung. Im Jahr 1999 aus dem Zusammenschluss der Traditionsunternehmen Wüstenrot und Württembergische entstanden, verbindet der börsennotierte Konzern mit Sitz in Stuttgart die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleichstarke Säulen und bietet auf diese Weise jedem Kunden die Vorsorgelösung, die zu ihm passt. Die rund sechs Millionen Kunden der W&W-Gruppe schätzen die Service-Qualität, die Kompetenz und die Kundennähe des Vorsorge-Spezialisten, für den rund 13.000 Menschen arbeiten. Dank eines weiten Netzes aus Kooperations- und Partnervertrieben sowie Makler- und Direkt-Aktivitäten kann die W&W-Gruppe mehr als 40 Millionen Menschen in Deutschland erreichen. Die W&W-Gruppe setzt auch künftig auf Wachstum und hat sich bereits heute als größter unabhängiger und kundenstärkster Finanzdienstleister Baden-Württembergs etabliert.