

Neues vom Bundesgerichtshof

Nach Badsanierung keine Verbesserung beim Schallschutz erforderlich

Welcher Schallschutz ist nach einer Badsanierung bzw. Baumaßnahme oder Modernisierung eines älteren Gebäudes einzuhalten? Der, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galt, oder der, der zum Zeitpunkt der Sanierung gilt? Der Bundesgerichtshof (BGH V ZR 276/16) urteilte, es komme auf den Umfang des Eingriffs in die Gebäudesubstanz an. Die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen zum Schallschutz seien dann zu beachten, wenn z.B. durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau in einem erheblichen Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen wird. Dagegen könne bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandhaltung oder Modernisierung dienen, ein verbesserter Schallschutz nicht beansprucht werden. Es würden weiterhin die bei Errichtung des Gebäudes einschlägigen technischen Standards gelten. So auch bei der hier zu beurteilenden Badsanierung.

Ein Wohnungseigentümer hatte bei der Modernisierung seines Badezimmers den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen lassen. Außerdem wurden der Fliesenbelag sowie sämtliche Sanitärobjekte erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt. Der Wohnungseigentümer der darunterliegenden Wohnung in dem im Jahr 1900 gebauten Haus behauptete, der Schallschutz habe sich durch diese Baumaßnahme verschlechtert. Letztlich müsse ein Schallschutzniveau hergestellt werden, das dem technischen Stand zum Zeitpunkt der Badsanierung entspreche.

Aktuelle Infos

- **LG Frankfurt erklärt Mietpreisbremse für unwirksam:** Das Landgericht Frankfurt (2-11 S 183/17) hat die Mietpreisbremse in Hessen für unwirksam erklärt. Das Land habe die Verordnung nicht ordnungsgemäß begründet. 2015 hatte der Bundesgesetzgeber gesetzliche Regeln zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete eingeführt. Unter anderem werden danach die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Die jeweilige Rechtsverordnung der Länder muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen im Einzelfall ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt. Hier hakte das Landgericht Frankfurt ein. Die Hessische Landesregierung habe zum Zeitpunkt der Verordnung nur einen Begründungs-Entwurf vorgelegt. Das spätere Nachschieben einer Begründung könne die Mängel der Verordnung nicht heilen. Die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt ist noch nicht rechtskräftig, weil wegen der grundsätzlichen Bedeutung Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen wurde.
- **Baukindergeld kostet Milliarden:** Der Bau eines Hauses oder der Kauf einer Eigentumswohnung soll pro Kind in der Familie mit jährlich 1.200 Euro gefördert werden, 10 Jahre lang. Auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erklärte die Bundesregierung, sie rechne mit etwa 200.000 anspruchsberechtigten Familien mit ca. 300.000 Kindern. Auf dieser Grundlage entstände ein direktes Fördervolumen von rund 400 Millionen Euro pro Jahr und Förderjahrgang. Verschiedene Zeitungen, z.B. die Wirtschaftswoche oder die FAZ, rechneten nach und kamen zu dem Ergebnis, dass die Ausgaben für das Baukindergeld für 4 Jahre bei 4 Milliarden Euro liegen und dass nach 10 Jahren die Kosten sich auf insgesamt 22 Milliarden Euro belaufen würden.
- **IW im Abseits:** Das Institut der Deutschen Wirtschaft schlägt den Verkauf kommunaler Wohnungen vor. Angesichts der aktuellen Preise sollten die Städte ihre kommunalen Bestände und Wohnungsgesellschaften verkaufen. Zahlreiche Kommunen könnten sich so auf einen Schlag entschulden. Die 2,3 Millionen kommunalen Wohnungen seien rund 138 Milliarden Euro wert. Mit diesen Vorschlägen stellte sich das IW aber eindeutig ins Abseits. Wohnungswirtschaft, Städtetag und Mieterbund stellten einstimmig klar: Das sind Vorschläge aus der Mottenkiste, kommunale Wohnungsbestände mit eher niedrigen Mieten sind in den Städten unverzichtbar. Den Verkauf dieses „kommunalen Tafelsilbers“ hatte das IW übrigens schon vor 10 Jahren vorgeschlagen.

Mieter-Tipp

Modernisierung

Die Vergrößerung eines Badezimmers auf Kosten einer separaten Toilette führt nicht zu einer Wohnwertverbesserung und ist daher keine Modernisierungsmaßnahme, die eine Mieterhöhung nach sich ziehen kann, entschied das Landgericht Hamburg (333 S 45/16).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)