

"Wohnung in ruhiger Lage"

Mieter kündigen wegen schnarchender Nachbarn: Schadenersatz für Umzugskosten?

Schon wenige Monate nach dem Einzug kündigten Mieter in einem Bonner Mehrfamilienhaus ihren Mietvertrag. Begründung: Sie hätten die Wohnung nur gemietet, weil sie im Zeitungsinserat als "Wohnung in ruhiger Lage" angepriesen worden war. Tatsächlich könne man in diesem Haus aber nachts wegen störender Schnarchgeräusche kein Auge zutun. Nun sollte die Vermieterin die Umzugskosten in Höhe von 7.138 Euro erstatten.

Das komme nicht in Frage, urteilte das Amtsgericht Bonn (6 C 598/08). Naturgemäß entspreche der Schallschutz von Altbau-Holzbalkendecken nicht modernen Anforderungen. Doch das dürften Mieter auch nicht erwarten, wenn in der Wohnungsanzeige stehe: "Klassische Altbauwohnung mit Holzböden". Im Altbau müsse man damit rechnen, dass tiefe Frequenzen, also auch Schnarchgeräusche, aus den Nachbarwohnungen "durchkämen".

Trotzdem sei die Wohnung keineswegs mangelhaft. Maßstab für den Schallschutz sei nicht das heutige Niveau in einem Neubau, sondern der Standard zur Bauzeit des Hauses. Ein höherer Maßstab sei auch im Mietvertrag nicht vereinbart. Demnach sei das Haus ausreichend schallisoliert.

Werde eine Wohnung "in ruhiger Lage" vermietet, beziehe sich diese Eigenschaft nach allgemeinem Verständnis auf die Umgebung, also auf die Intensität des Straßenlärms (bzw. andere Geräuschquellen von außen) und auf das Verhalten der Hausbewohner im Treppenhaus, auf Balkonen oder im Garten. Das sei nicht zu verwechseln mit einer Garantie dafür, dass kein Geräusch von einer Wohnung zur anderen durchdringe.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wohnung-in-ruhiger-lage>