



## Immobilienbeschaffenheit

Auf welchen Standard ein Mieter bei Altbauten einen Anspruch hat

### Kurzübersicht des Artikels

- Der Baustandard von Immobilien erhöht sich jährlich
- Altbauten weisen in der Regel einen deutlich schlechteren Standard auf als Neubauten
- Mieter können bei Altbauten nur den im Baujahr üblichen Standard erwarten

Mit der Verschärfung der Energieeinsparverordnung werden ab 2016 die Standards an Neubauten noch einmal deutlich angehoben. Da diese Standards mit denen von Altbauwohnungen nicht vergleichbar sind, liegt auf der Hand. Dennoch sind viele Mieter der Meinung, dass genau dies ein Grund für Mietminderungen sei.

Grundsätzlich gilt der Inhalt des Mietvertrages. Hat der Vermieter in Bezug auf die Ausstattung der Mietwohnung irgendwelche Zugeständnisse gemacht, so hat er sich daran auch zu halten. Wurden keine konkreten Regelungen getroffen, darf der Mieter nur jene Ausstattung erwarten, die für vergleichbare Immobilien desselben Baujahres üblich sind. Wer also in eine Altbauwohnung zieht, kann somit nicht den gleichen Standard wie bei Neubauten verlangen.

Welche Ansprüche ein Mieter an eine Altbauwohnung richten darf, ist bereits von diversen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof verhandelt worden. Ein Mieter darf daher nicht fordern, dass:

- die Trittschalldämmung der neusten Vorschrift entspricht, da vielmehr die Vorschriften greifen, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung ihre Gültigkeit hatten
- die gesamte Elektroinstallation auf den heutigen Stand der Technik angepasst wird
- der Vermieter eine alte aber vollständig funktionierende Heizungsanlage gegen einen neueren und energiesparenden Kessel austauscht
- die Wohnungstür gegen ein Modell ausgetauscht wird, welche den heutigen Sicherheitsstandards entspricht

Gleichwohl kann der Mieter aber auch bei Altbauten einen gewissen Ausstattungsstandard erwarten und zwar, dass:

- die Elektrik einem Standard entspricht, der den Betrieb von mehreren elektronischen Geräten gleichzeitig ermöglicht

## » Immobilienratgeber

- das Badezimmer über eine Stromversorgung verfügt, damit der Betrieb von elektronischen Geräten (Fön, Rasierer, etc.) gewährleistet ist

Mindert der Mieter die Miete aufgrund von hellhörigen Räumen oder knatschendem Parkettboden, so ist dies nicht zulässig, wenn es sich dabei um eine Eigenschaft handelt, die gemäß der Immobilienbeschaffenheit für die damalige Zeit üblich war. Bei Mietminderungsansprüchen ist eine Gegenprüfung durch den Vermieter daher in jedem Fall immer zu empfehlen.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

[info@harling.ms](mailto:info@harling.ms)  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)