

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Keine Minderung bei bloßer Schimmelpilzgefahr

Weist die Wohnung einen akuten Schimmelbefall auf, liegt ein Mangel i. S. d. § 536 BGB vor, es sei denn der Schimmel ist auf ein (schuldhaft) fehlerhaftes Nutzungsverhalten des Mieters zurückzuführen. Was aber gilt, wenn in einer Altbauwohnung Wärmebrücken vorhanden sind und dadurch nur die Gefahr von Schimmelpilzbildung besteht?

Der BGH musste nunmehr hierüber entscheiden und hat folgende Leitsätze aufgestellt:

- 1. Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.*
- 2. Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt – generell und unabhängig, insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes, sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.*

Während sich der Deutsche Mieterbund über dieses Urteil „enttäuscht“ zeigte, machte sich in den Vermieterverbänden Erleichterung breit. Der BGH stellt klar:

Wärmebrücken in Altbauwohnungen, die im Einklang mit den seinerseits gültigen Baunormen errichtet wurden und dadurch eine Gefahr von Schimmelpilzbildung in sich tragen, sind nicht als Sachmangel i. S. d. § 536 Abs. 1 BGB aufzufassen. Dieses Verdikt befreit den Vermieter davon, eine Altbauwohnung schon bei dem bloßen Verdacht, es könnten zukünftig einmal Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbefall auftreten, nach § 535 Abs. 1 BGB sanieren zu müssen.

Zugleich schiebt der BGH der verbreiteten Praxis einen Riegel vor, die Miete wegen Schimmelgefahr zu mindern, obwohl sich noch gar kein Schimmel gebildet hat.

Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert und deshalb dem Mieter sowohl ein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB), als auch einen Anspruch auf Mängelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB), sowie unter Umständen ein Zurückbehaltungsrecht gewährt, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Ob dies der Fall ist, prüft der BGH in seiner herrschenden Rechtsprechung in drei Schritten:

- 1. Haben die Mietvertragsparteien Vereinbarungen über die Beschaffenheit der Mietsache getroffen?*
- 2. Falls nicht, welchen Nutzungszweck haben die Parteien vereinbart? Bei einer vereinbarten Nutzung als Wohnung kann der Mieter nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen.*
- 3. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der*

Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

Bei dem vom BGH zu entscheidenden Fall wurde das Gebäude, in dem sich die Mietwohnung befand, 1971 errichtet. Im Jahre 1971 bestand aber noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten. Das heißt:

Das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken war allgemein üblicher Bauzustand, mit der Folge, dass die in der Wohnung des Mieters vorhandenen Wärmebrücken im Einklang mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Normen sind. Das Gebäude wurde somit nach den damaligen Regeln der Baukunst errichtet. Eine erst Jahrzehnte nach der Erbauung des Gebäudes in Kraft getretene DIN-Vorschrift (hier: DIN 4108-2:2003-07) ändert hieran nichts. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter seit der Errichtung des Gebäudes durchaus Eingriffe in den Bauzustand des Gebäudes, wie z. B. Sanierung oder grundlegende Modernisierung vorgenommen hat. In diesem Fall muss sich der Vermieter an die zum Zeitpunkt der Sanierung oder Modernisierung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, halten.

Im Hinblick auf das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters hat der BGH in seinem Urteil dargestellt, dass er starre, einheitliche Vorgaben ablehnt. Denn was dem Mieter im Einzelfall hinsichtlich der Beheizung und der Lüftung der Wohnung zumutbar ist, kann nicht abstrakt – generell, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden. Dazu gehört insbesondere das konkrete Wohnverhalten des Mieters, wie dessen Anwesenheitszeiten in der Wohnung und der Umfang der dort ausgeführten Tätigkeiten, die mit einer Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind, wie aber auch Art, Größe und Baujahr der Mietwohnung.

Der BGH sieht es als allgemein üblich an, nach Vorgängen, die mit einer besonders starken Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind, wie etwa Kochen, Duschen und Waschen, den davon betroffenen Raum sogleich zu lüften, um die vermehrte Feuchtigkeit durch Luftaustausch alsbald aus der Wohnung zu entfernen. Wie oft und wie lange täglich die betreffende Mietwohnung zu lüften ist, hängt, so der BGH, von den Umständen des Einzelfalls ab. In dem von ihm

zu entscheidenden Fall hat der gerichtlich beauftragte Sachverständige festgestellt, dass in der betreffenden Mietwohnung ein täglich zweimaliges Stoßlüften mit einer Dauer von jeweils 13 – 17 Minuten, ein dreimaliges Stoßlüften von jeweils 10 Minuten oder ein dreimaliges Querlüften von jeweils 3 Minuten ausreichend ist, um eine Schimmelpilzbildung in der Wohnung, insbesondere in den Raumecken der Außenwände, wo sich keine Wärmedämmung befindet, zu vermeiden. Der BGH hält ein solches Lüftungsverhalten für den Mieter für durchaus zumutbar.

Des Weiteren hat der BGH in seinem Urteil mit der sog. „Außenwand-Rechtsprechung“ der Instanzgerichte aufgeräumt. Denn in der Instanzrechtsprechung herrscht die verbreitete Auffassung, dass es dem Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei, bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung irgendeine Einschränkung hinzunehmen. Daraus leiten die Instanzgerichte oftmals ab, dass bereits die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung, die durch ein Aufstellen von Möbeln direkt und ohne Abstand einer baualtersgemäß ungedämmten Außenwand entstehe, generell einen zur Mietminderung führenden Mangel darstellt. Diese Auffassung verweist der BGH in das Reich der Phantasie und stellt klar, dass der Mieter daraus keinen Mietmangel herleiten kann.

Dies bedeutet somit für Mieter, dass sie bei nicht sanierten oder nicht grundlegend modernisierten Altbauwohnungen ohne eine Vereinbarung keinen Neubaulzustand erwarten dürfen. Sie sollten deshalb gleich von vornherein Möbel nur mit Abstand zu einer ungedämmten Außenwand platzieren.

Sollten Sie zu den Rechtsfolgen bei bereits vorhandener Schimmelbildung oder bei bloßer Schimmelpilzgefahr in der Mietwohnung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll