

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Neuigkeiten aus der Rechtsprechung

A. Informationsblatt „richtiges Lüften“:

Vermieter haftet für Schimmel

Das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 06.04.2021 entschieden, dass ein Mietmangel auch dann vorliegt, wenn Schimmel in der Wohnung nicht auf bauseitige Ursachen, sondern auf fehlerhafte Informationen über das Lüftungsverhalten aus einem dem Mieter vom Vermieter übergebenen Informationsblatt zurückgeht.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter der Mieterin ein Informationsblatt „zum richtigen Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Schimmelbildung“ ausgehändigt. Demnach komme eine Feuchtigkeit fast immer von innen und müsse durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden. Es bildete sich dennoch Schimmel, den die Mieterin beanstandete. Sie verlangte die Rückzahlung von 25 % der gezahlten Miete und den Ersatz ihrer Aufwendungen für die Schimmelbeseitigung. Sie gab an, dass sie sich an die Vorgaben des übergebenen Informationsblatts gehalten habe.

Der im Prozess vom Gericht beauftragte Sachverständige stellte fest, dass der Schimmelbefall in der Wohnung nicht auf Baumängel zurückzuführen war. Er stellte aber fest, dass das übergebene Informationsblatt zum Lüftungsverhalten naturwissenschaftlich falsch sei, da gerade die warme Luft im Sommer einen erheblichen Anteil an Feuchtigkeit mit sich führt, der beim Lüften tagsüber an den kälteren Innenwänden kondensiert. Der Sachverständige hielt bzgl. dieser Wohnung ein nächtliches Lüften nach Abkühlen der Temperaturen für erforderlich. Das Landgericht Berlin sah daher die Schimmelbildung im Verantwortungsbereich des Vermieters,

nicht aber, weil bauliche Mängel hierfür verantwortlich waren, sondern aufgrund der fehlerhaften Informationen aus dem vom Vermieter dem Mieter übergebenen Informationsblatt zum „richtigen Lüftungsverhalten“ der Wohnung, was für den Mieter als Laien auch nicht erkennbar war.

Praxistipp

Es gibt keine Veranlassung und auch keine Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter auf die Notwendigkeit, sowie auf den Umfang von Heizen und Lüften hinzuweisen, da dies als bekannt vorausgesetzt werden kann, sofern die Mietsache keine Besonderheiten aufweist. Liegen also keine baulichen Mängel vor, so sollte der Vermieter zum Lüftungsverhalten besser schweigen, wie die Entscheidung des Landgerichts Berlin zeigt.

B. Neue Betriebskosten richtig geltend machen:

Die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach dem Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind, fordert eine Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter, die den Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert. So hat dies das Landgericht München in seinem Urteil vom 15.04.2021 im Hinblick auf Wartungskosten bei Rauchwarnmeldern entschieden.

Voraussetzung hierfür ist aber zunächst einmal, dass der Mietvertrag eine sogenannte Öffnungsklausel für weitere Betriebskosten, die nach Mietvertragsabschluss neu entstehen, enthält. Aber auch wenn dies der Fall ist, so hat der Vermieter nach Ansicht des Landgerichts München den Mieter zumindest in Textform die künftige Umlage auch noch anzukündigen.

Bei den Kosten für die Wartung der Rauchmelder, die nach DIN 14676 einmal jährlich einer Funktionskontrolle zu unterziehen sind, handelt es sich nach herrschender Meinung um sog. sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV. So hat der BGH bereits entschieden, dass die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln dient, weshalb die dadurch verursachten Kosten als sonstige umlegbare Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen sind.

Praxistipp

Will der Vermieter Wartungskosten bei Rauchwarnmeldern auf den Mieter umlegen, so hat er bei Vorhandensein einer Öffnungsklausel im

Mietvertrag nicht nur die Wartungskosten in die nächste Betriebskostenabrechnung einzustellen, sondern hat für eine wirksame Umlage in schriftlicher Form dem Mieter mitzuteilen, dass er künftig Wartungskosten für Rauchwarnmelder umlegen wird und sollte hierbei auch schon in seinem Schreiben dem Mieter die voraussichtlichen Gesamtkosten der Wartung, den sich daraus ergebenden Anteil für den Mieter und auch den Betrag, um den sich ggf. dessen Vorauszahlung auf die Betriebskosten dadurch erhöht, mitteilen.

C. Unordnung ist kein Kündigungsgrund:

Eine völlig unaufgeräumte und mit Gerümpel vollgestellte Wohnung stellt nur dann einen Grund für eine außerordentliche bzw. ordentliche Kündigung dar, wenn die Mietsache dadurch beschädigt, eine besondere Gefährdungslage hervorgerufen oder der Hausfrieden gestört wird. Dies ist herrschende Rechtsauffassung, der sich auch das Amtsgericht Gießen in seinem Urteil vom 29.01.2021 angeschlossen hat.

Der Mieter darf grundsätzlich die Mietsache nach Belieben gestalten und nutzen. Dem Vermieter steht keinerlei Recht zu, dem Mieter vorzuschreiben, wie er die Wohnung zu bewohnen und zu nutzen hat.

Der vertragsgemäße Gebrauch endet aber dann, wenn die Mietsache erheblich gefährdet wird. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Mieter die Wohnung so mit Sachen vollstellt, dass die Wohnung nicht mehr ausreichend belüftet wird und sich hierdurch schon Schimmel gebildet hat bzw. die Gefahr der Schimmelbildung nahe liegt. Nur in solchen Fällen kommt eine vorzeitige Vertragsbeendigung in Betracht, wobei allerdings im Hinblick auf die Wirksamkeit der Kündigung eine konkrete Abmahnung zuvor erfolgen sollte.

Sollten Sie mietrechtliche Fragen haben bzw. sich bereits in einem Mietrechtsstreit befinden, so steht Ihnen die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll gerne mit Rat und Tat zur Seite.