

Zum Mitnehmen!

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Überdimensionierte Heizung und mangelnder Wärmeschutz an den Außenwänden bei einem Altbau müssen kein Mangel sein

Der BGH hat in seinem Urteil vom 18.12.2013 entschieden, dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungsanlage und entsprechender Wärmeschutz an den Außenwänden, die hohe Energiekosten verursachen, dann keinen Mangel der Mietsache darstellen, wenn die Heizungsanlage und der Wärmeschutz dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entsprechen und fehlerfrei arbeiten.

- Ein Mangel der Mietsache im Sinne des §536 Abs. 1 S. 1 BGB ist nur dann gegeben, wenn die Ist-Beschaffenheit des Mietobjektes von der Soll-Beschaffenheit der Mietsache negativ abweicht. Welchen Soll-Zustand die vermietete Sache spätestens bei Überlassung an den Mieter aufweisen muss, bestimmen allein die Vertragsparteien, indem sie festlegen, was dem Mieter jeweils als vertragsgemäßer Verbrauch geschuldet wird. Ist keine ausdrückliche Regelung zum Soll-Zustand im Mietvertrag getroffen, muss anhand von Auslegungsregeln geprüft werden, was der Vermieter schuldet bzw. welchen Standard der Mieter aufgrund des Vertrages von ihm verlangen kann. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Dies bedeutet, dass ohne ausdrückliche Vereinbarung der Standard für die Heizungsanlage und den Wärmeschutz gilt, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gegolten hat.
- Auch die Unwirtschaftlichkeit einer Heizungsanlage ist kein zur Minderung berechtigter Mangel. Grund hierfür ist, dass durch den

Abschluss des Mietvertrages der Mieter die vorhandene Heizungsanlage als vertragsgemäßen Zustand der Mietsache akzeptiert hat. Dass sie im Vergleich hohe Energiekosten verursacht, ist nicht von Bedeutung, wenn sie dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet. Würde man in dem unwirtschaftlichen Betrieb einer Heizungsanlage einen Mangel sehen, müsste der Vermieter, um seinen Pflichten aus §535 Abs. 1 S. 2 BGB nachzukommen, die Anlage technisch verändern. Dadurch würde aber eine vom Gesetz nicht vorgesehene Modernisierungspflicht des Vermieters begründet werden, auf die der Mieter keinen Anspruch hat.

- Auch das für das Wohnraummietrecht in §556 Abs. 3 S. 1 BGB verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot führt zu keiner anderen Beurteilung. Danach kann die Unwirtschaftlichkeit einer technisch fehlerfrei arbeitenden Heizungsanlage zwar bei der Abrechnung der entstandenen Heizkosten von Bedeutung sein. Ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Auch ein mangelnder Wärmeschutz an den Außenwänden des Gebäudes muss nicht einen Mangel im Sinne von §536 Abs. 1 S. 2 BGB darstellen. Zwar können bei einem älteren Gebäude die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geltenden technischen Standards für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit einer Mietsache maßgeblich sein. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vornimmt, die einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes gleichkommen.
- Der BGH führt mit dem Urteil vom 18.12.2013 seine Rechtsprechung fort, wonach bei fehlender Parteivereinbarung einer bestimmten Sollbeschaffenheit des Mietobjektes für die Ermittlung des vom Vermieter geschuldeten Standards im Wege der Auslegung nach der Verkehrsanschauung regelmäßig die bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standards zugrunde zulegen sind. Sind diese eingehalten, ist die Mietsache in der Regel nicht mangelhaft gemäß §536 Abs. 1 S. 1 BGB, selbst wenn der übliche Standard vergleichbarer Wohnräume unterschritten wird. Für Altbauwohnungen hat der BGH bereits entschieden, dass der Mieter aber zumindest einen Standard erwarten kann, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und der

den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt.

Der BGH überträgt somit die zum Trittschallschutz in Wohnungen entwickelten Grundsätze auf eine überdimensionierte, aber ordnungsgemäß funktionierende Heizungsanlage bzw. auf einen nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Wärmeschutz an Außenwänden.

Soweit Sie Fragen zu Mängeln in einem Altbau haben sollten oder sich bereits deswegen in einem Rechtsstreit befinden sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.
Rechtsstand: 03.06.2014
