

Keine MIETMINDERUNG bei Schimmelgefahr

Berechtigt alleine schon die Gefahr einer Schimmelbildung in einer Wohnung zur Mietminderung? Die Karlsruher Richter des Bundesgerichtshofs haben das in zwei aktuellen Urteilen verneint.

Autor **Michael Aßmann***

DER FALL

Die Kläger von zwei Verfahren (AZ.: VIII ZR 271/17, VIII ZR 67/18) waren jeweils Mieter von Wohnungen der Beklagten, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet worden waren. Die Kläger hatten unter Berufung auf Mängel der Wohnungen jeweils Gewährleistungsansprüche geltend gemacht. Gleichzeitig hatten sie die „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ in den gemieteten Räumen beklagt und die Feststellung einer näher bezifferten Minderung der von ihnen geschuldeten Monatsmiete (§ 536 BGB) sowie die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung – die Anbringung einer Innendämmung – begehrt. In den Mietwohnungen hatten Sachverständige die Gefahr der Schimmelbildung aufgrund der Bauweise des Gebäudes festgestellt, da aufgrund einer fehlenden Dämmung der Außenwände Wärmebrücken entstanden. Ein Schimmelbefall konnte zu dem Zeitpunkt jedoch nicht festgestellt werden.

DAS URTEIL

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied am 5. Dezember 2018, dass Wärmebrücken in den Außenwänden nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen sind, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. Nach Auffassung der Richter setzt ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum



Ist der Schimmel da, müssen Vermieter handeln. Bei bloßer Gefahr liegt aber oft kein Sachmangel vor.

vertragsgemäßen Gebrauch aufhebe oder mindere und deshalb dem Mieter (u.a.) ein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB) sowie einen Anspruch auf Mängelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gewährt, eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus.

Ohne besondere Vereinbarung der Mietvertragsparteien kann der Mieter dabei erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Standard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.

Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist nach Auffassung des BGH jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach gefestigter Senatsrechtsprechung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Diesem Maßstab hätten die Wohnungen der Kläger nach Meinung der

Richter jedoch entsprochen, sodass ein Sachmangel nicht vorliege. Denn in den Jahren 1968 beziehungsweise 1971 habe noch keine Verpflichtung bestanden, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten. Das Vorhandensein von Wärmebrücken sei damals allgemein üblicher Bauzustand gewesen, so die Karlsruher Richter.

DIE PRAXISFOLGEN

Baualterbedingte Gefahren für eine Wohnnutzung sind nicht immer Mängel. Im Einzelfall müssen hierbei Baustandards aus der Errichtungszeit des Wohngebäudes berücksichtigt werden.

DER TIPP

Vermieter sollten Hinweise zur vertragsgemäßen Nutzungsmöglichkeit geben und hierzu Regelungen im Mietvertrag treffen. Angaben zum Baualter und dadurch gegebenen Nutzungsbeeinträchtigungen regt die Rechtsprechung ausdrücklich an. hm

ramon.kadel@handwerk-magazin.de



handwerk magazin Seminar: Gewerbemietrecht

Autor und handwerk magazin-Experte Michael Aßmann ist auch Referent bei einem unserer handwerk magazin Seminare. Am 14. Juni 2019 steht er in der Würth-Niederlassung Hamburg zum Thema Gewerbemietrecht Rede und Antwort. Beleuchtet werden sowohl der Handwerker als Mieter als auch der Handwerker als Vermieter. Kosten: 199 Euro, Abonnenten zahlen nur 139 Euro. Anmeldung unter: handwerk-magazin.de/seminare