

Keine Mietminderung bei älteren Wohnungen aufgrund bloßer Schimmelpilzgefahr

stud. iur. Anna Ordina

BGH VIII ZR 271/17 & VIII ZR 67/18

§§ 535 Abs. 1 S. 2, 536 Abs. 1, 536a, 549 Abs. 1 BGB

K ist Mieter einer Wohnung. In seinem Mietvertrag sind keine besonderen Beschaffenheiten vereinbart. Festgehalten sind die Vertragsparteien, Preis und Fläche der Wohnung sowie die auf das Wohnen beschränkte Nutzung der Wohnung. K bewohnt die in einem fast 40 Jahre alten Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung seit über 30 Jahren.

Das Schlafzimmer der Mietwohnung wird auf mindestens 16 Grad Celsius und die übrigen Räume auf mindestens 20 Grad Celsius geheizt, was einem normalen Heizverhalten entspricht. Die zwei Personen des Mieterhaushalts von K duschen pro Tag 20 Minuten und lüften die Wohnung zweimal täglich für fünf bis zehn Minuten „auf Stoß“. Als sich Schimmelpilze bilden, macht K eine Mietminderung geltend.

Vermieterin V ist der Auffassung, dass sie nicht bezahlen müsse, bevor ein Gutachter festgestellt habe, warum es zum Schimmelpilzbefall gekommen sei. Der Sachverständige stellt fest, dass bei diesem Lüftungsintervall 13 bis 17 Minuten oder dreimal zehn Minuten gelüftet werden muss, um wegen bauseitiger Wärmebrücken die Gefahr von Schimmelpilzbildung zu bannen. Wärmebrücken sind Bereiche in Bauteilen eines Gebäudes, die Wärme besser leiten als andere Bereiche. Dadurch wird Wärme schneller nach außen transportiert und Temperaturgefälle sowie Niederschlagswasser können die Folge sein. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes sind moderne, baurichtlinienkonforme Materialien verwendet worden, die noch als aktuell angesehen werden konnten, als K die Wohnung bezogen hat. Die Entstehung der Wärmebrücken kann zwar heute beim Bau neuer Gebäude verhindert werden, war aber zur Zeit der Errichtung des Mietshauses normaler Baustandard.

K ist der Auffassung, dass es nach heutigen energetischen Standard nicht sein könne, dass Mehrfamilienhäuser Wärmebrücken hätten und deswegen entsprechend häufig zu lüften sei. V ist der Auffassung, dass nicht zwingend der heutige Standard zugrunde zu legen sei, immerhin würde K schon mehrere Jahrzehnte in der Wohnung wohnen.

Hat K einen Anspruch auf Mietminderung i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB?

EINORDNUNG

Der BGH befasst sich in dieser Entscheidung mit der Frage, ob allein die Gefahr eines Mietmangels, konkret das Risiko von Schimmelpilzbildung, bereits einen Mietmangel darstellt, der zur Minderung der Miete berechtigt. Das Minderungsrecht richtet sich nach § 536 BGB. Die Mietminderung setzt voraus, dass die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung einen Mietmangel aufweist. Dieser Mangel muss die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern. Ferner darf der Mietmangel auch i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB nicht nur unerheblich sein. Er muss auch tatsächlich die Nutzbarkeit der Mietsache nachteilig und von einiger Dauer beeinflussen.

Weiterhin ist zu beachten, dass, anders als im Kaufrecht, die Mietminderung *ipso iure* eintritt, sodass es keiner Gestaltungserklärung bedarf - es handelt sich um eine von Amts wegen zu beachtende, rechtsvernichtende Einwendung, die eine rechtzeitige und geeignete Anzeige des Mangels an den Vermieter vorausgesetzt.

In der Entscheidung wird beleuchtet, ob bei der Beurteilung des Vorliegens eines Mietmangels hinsichtlich der geltenden Bauvorschriften und technischen Normen auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder den Zeitpunkt der Mietzeit abzustellen ist.

Thematisch reiht sich die Entscheidung in eine Reihe von BGH-Entscheidungen zum Mietrecht ein, die eher vermieterfreundlich erscheinen.

Die jüngsten Entscheidungen des BGH zu Eigenbedarfskündigungen und Härtegründen bei Sozialklauseln, erhöhen die Chancen für Vermieter, zukünftig Kündigungen durchzusetzen.¹ Eine weitere jüngere Entscheidung konkretisiert, dass Fensterreinigungsmaßnahmen nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters gehören. Dieser muss die Wohnung während der Mietzeit mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand. Dies gilt auch, wenn die Reinigung von Fenstern mit starren Fenstersegmenten für den Mieter sehr schwierig ist.² Beachtenswert erscheint in diesem Zusammenhang auch die Entscheidung zur Durchsetzbarkeit von Schadensersatzansprüchen des Vermieters ohne vorherige Fristsetzung.³

Die vorliegende Entscheidung zu bauartbedingten Wärmebrücken in Mietobjekten und die resultierende Schimmelpilzgefahr schließt sich an.

GUTACHTERLICHE LÖSUNG

A. Minderungsrecht aus § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

I. Vorliegen eines Mietmangels

1. Beschaffenheitsvereinbarung

2. Zum vertragsgemäßen

Gebrauch geeigneter Zustand

II. Zwischenergebnis

B. Gesamtergebnis

A. Minderungsrecht aus § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

K könnte ein Minderungsrecht gem. § 536 Abs. 1 S. 1, Alt. 1 BGB zustehen, wonach er ipso iure die zu entrichtende Monatsmiete mindern könnten.

I. Vorliegen eines Mietmangels

Zunächst müsste die Mietsache bei Überlassung einen Mietmangel gehabt haben.

Ein Mangel ist gem. § 536 Abs. 1 BGB eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vorausgesetzten Zustand der Mietsache, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert und deshalb dem Mieter sowohl ein Recht zur Mietminderung als auch gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB einen Anspruch auf Mangelbeseitigung gibt. Es können sowohl Sach- als auch Rechtsmängel vorliegen.

Hier kommt die Negativabweichung des Istzustandes der Mietsache vom vorausgesetzten Zustand der Mietsache, also ein Sachmangel, in Betracht. Der vorausgesetzte Zustand der Mietsache kann sich aus Beschaffenheitsvereinbarung, Nutzungszweckvereinbarung oder dem üblicherweise zur Nutzung Erwartbaren ergeben.

1. Beschaffenheitsvereinbarung

Zunächst könnte eine Beschaffenheitsvereinbarung vorliegen, um die den vorausgesetzten Zustand der Mietsache zu konkretisieren. Hierzu müssten die Parteien einen konkreten Zustand der Räume vereinbart haben.⁴ Vorliegend haben die Parteien eine solche Vereinbarung nicht getroffen, eine Beschaffenheitsvereinbarung liegt nicht vor.

Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien 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. [...]

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 muss unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden. [...]

¹ vgl. BGH VIII 180/18 und VIII ZR 167/17.

² vgl. BGH VIII ZR 188/16.

³ vgl. BGH VIII ZR 157/17.

⁴ BGH NJW 2010, 1133; BGH NJW 2005, 218.

2. Zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneter Zustand

Möglicherweise könnte der vorausgesetzte Zustand der Mietsache durch Nutzungszweckvereinbarung konkretisiert worden sein.

Soweit Parteabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, könnte eine Nutzungsvereinbarung den vorausgesetzten Zustand der Mietsache konkretisieren. Hier haben die Parteien eine Nutzung zum Wohnzweck vereinbart, diese Vereinbarung jedoch nicht konkretisiert. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.⁵ Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen.⁶ Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.⁷

Soweit die Mietsache selbst betroffen ist, ergibt sich der geschuldete vertragsgemäße Gebrauch bereits im Wege der Gesetzesauslegung des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, weshalb es nicht des Rückgriffs auf eine ergänzende Vertragsauslegung des Mietvertrags bedarf.⁸

Die in der Wohnung des K vorhandenen Wärmebrücken stehen im Einklang mit den im Zeitpunkt der Errichtung des Mehrfamilienhauses maßgeblichen Normen. Das Gebäude ist auch nach den damaligen Regeln der Baukunst errichtet worden. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten. Somit war auch das Vorhandensein von Wärmebrücken allgemein üblicher Bauzustand.

Zur Beurteilung dieser Frage kann nicht ohne Weiteres die Rechtsprechung des BGH zum Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens bezüglich der Elektroinstallation herangezogen werden. Diese beruht auf dem Umstand, dass bei der Verwendung von Haushaltsgeräten seit den 1950er oder 1960er Jahren ein grundlegender Wandel dahingehend eingetreten ist, dass nunmehr in nahezu

jedem Haushalt – selbst bei bescheidenen Verhältnissen – regelmäßig zahlreiche elektrische Geräte Verwendung finden. Aufgrund dessen kann jeder Mieter, mangels abweichender Vereinbarung, erwarten, dass auch in seiner Wohnung die Nutzung solcher Geräte grundsätzlich möglich ist und die Elektroinstallation diesen Mindestanforderungen genügt.

Diese Rechtsprechung ist auf die Beschaffenheit einer Wohnung bezüglich der Wärmedämmung – da insoweit weder eine vergleichbare Veränderung der Lebensverhältnisse noch eine hierauf beruhende Erwartung des Wohnraummieters hinsichtlich des Mindeststandards einer Altbauwohnung gegeben ist – nicht übertragbar und rechtfertigt es insbesondere nicht unter Berufung auf angebliche Grundsätze eines zeitgemäßen Wohnens die vertragsgemäße Beschaffenheit einer Mietsache hinsichtlich der Wärmedämmung, über die die Parteien keine konkreten Vereinbarungen getroffen haben, durch die Bestimmung abstrakt-genereller Eckpunkte eines unter allen Umständen zu gewährleistenden Wohnverhaltens festzulegen.

II. Zwischenergebnis

Das bloße Risiko einer Schimmelpilzgefahr begründet keinen Mietmangel, angemessenes Lüftungsverhalten ist im Einzelfall zu bestimmen und hat das Alter des Gebäudes in Rechnung zu stellen. Ein Mietmangel liegt nicht vor.

B. Gesamtergebnis

K hat kein Minderungsrecht aus § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.

FAZIT

Der BGH hat mit dieser Entscheidung gezeigt, dass bei der Prüfung des Mietmangels das Vorliegen eines bloßen Risikos für eine Schimmelpilzbildung nicht ausreichend ist. Weiterhin ist in dieser Entscheidung dargelegt worden, dass der Vermieter, abweichende Parteivereinbarung vorbehalten, nur das schuldet, was technisch und baulich zum Zeitpunkt der Errichtung des Mietobjekts üblich war.

Den Vermieter kann nur in Ausnahmefällen, wie bspw. der Elektroversorgung, die Pflicht treffen, das Gebäude auf den

⁵ BGH NJW 2004, 3174.

⁶ ebenda.

⁷ BGH NJW 2012, 2725; BGH NJW 2017, 1877.

⁸ BGH NJW 2015, 2177; BGHZ 205, 177.

heutigen Standard zu sanieren. Bei einer Wärmedämmung ist dieses bisher weiterhin nicht zwingend.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert die Entscheidung, im Ergebnis müssten Mieter warten, bis in ihren Wohnungen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall aufträten, erst dann könnten sie ggf. eine Sanierung fordern oder die Miete mindern. Die bloße Gefahr, dass es über kurz oder lang zu Schimmelpilzbildung kommt, reicht nicht aus – dies sei gesundheitsgefährdend und nicht zielführend, wenn es um die Aufarbeitung von vermieterverschuldeten Sanierungsstaus gehe. Die Position von Mietern werde weiter geschwächt.⁹

Ob, warum und in welchem Umfang ein Mieter zu einzelnen Bestandteilen der Mietsache aktuellere Standards als im Errichtungszeitpunkt erwarten kann, hängt vom Einzelfall ab. Dies erschwert es Mietern und Vermietern, allgemeine Grundsätze auf ihren Einzelfall zu übertragen. Dennoch ist gerade die Entscheidung wegweisend für diejenigen, die sich etwa durch eine mangelnde Wärmedämmung oder fehlende Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigt fühlen.

Den Erwägungen des BGH liegt unter anderem der Gedanke zu Grunde, dass ein Mieter, der in eine Altbauwohnung zieht, nach Einzug nicht erwarten kann, dass die Bausubstanz an die neuesten Vorschriften und damit an den Neubaustandard angepasst wird. Die Kosten hierfür würden auf Dauer ohnehin dem Mieter aufgebürdet werden. Somit ist eine extensive Auslegung des Mangelbegriffs in Anbetracht der potenziell steigenden Mieten und Wohnungsknappheit in Großstädten nicht zwangsläufig im Sinne des Mieterschutzes.¹⁰

⁹ vgl. auch BGH VIII ZR 157/17.
¹⁰ vgl. auch BGH VIII ZR 190/17.