

BGH stärkt Vermietern den Rücken: Schimmelpilzgefahr alter Gebäude ist kein Mangel!

Mietrecht: **Ältere Gebäude entsprechen häufig nicht den aktuellen Standards bei der Wärmedämmung und sind anfälliger für Schimmelpilzbefall. Allein die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung berechtigt nicht zur Mietminderung.**
(Urteile des BGH vom 5. Dezember 2018, Az. VIII ZR 271/17, VIII ZR 67/18)

Der Fall: Die Kläger sind jeweils Mieter von Wohnungen der Beklagten, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet wurden. Aufgrund der vom Mieter behaupteten Mängel machen diese Gewährleistungsansprüche gegen die Vermieter geltend. Dabei begehren sie wegen der „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ aufgrund von Wärmebrücken an den Außenwänden eine Mietminderung, sowie die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung. Das Berufungsgericht hat in beiden Verfahren das Recht zur Minderung der Mieter bejaht und in einem der Verfahren die Beklagte zur Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 12.000 Euro zur Anbringung einer Innendämmung verurteilt.

Zu Unrecht wie der BGH in seiner neuesten Entscheidung entschied:

- Ein Mangel, der dem Mieter ein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB), sowie einen Anspruch auf Mängelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gibt, setzt für den Mieter eine nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus. Dabei kann ohne besondere Vereinbarungen der Mietvertragsparteien der Wohnstandard von vergleichbaren Wohnungen erwartet werden. Die streitgegenständlichen Wohnungen entsprechen dem bei der Errichtung der Gebäude geltenden Maßstab, da in den Jahren 1968 und 1971 noch keine Verpflichtung bestand, Gebäude mit einer Wärmedämmung nach heutigen Standards auszustatten. Eine fehlende Dämmung und das bloße Risiko von Schimmelbildung, können somit keinen Mangel darstellen.
- Zudem sei einem Mieter ein – im Einzelfall zu prüfendes und zu bestimmendes - Lüftungsverhalten abzuverlangen und durchaus zumutbar. Um eine Schimmelpilzbildung an den Außenwänden in den vorliegenden Fällen zu vermeiden, reiche täglich zweimaliges Stoßlüften von ca. 15 Minuten beziehungsweise täglich dreimaliges Stoßlüften von ca. 10 Minuten der Wohnräume, wobei sich im Falle von Querlüften die erforderliche Lüftungszeit sogar auf ein Drittel der angegebenen Zeiten reduzieren würde.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&nr=90098&linke=d=pm>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner