



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**26. Pantaenius-Immobilientagung -  
made by VNWI  
04. Juli 2019, Düsseldorf**

**Wenn Schimmel kein Mangel  
des Mietobjektes ist**

**Referentin: RAin Ruth Breiholdt, Hamburg**

**Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Mietobjekt – Teil 1

**Fall: § 1 MV: 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur und 1 Dachterrasse.**

**„sonstige Vereinbarungen“ MV: „Dem Mieter wird, ohne dass er zum Bestandteil des Mietvertrages wird, ein Keller-raum im Haus zur kostenfreien Nutzung überlassen“.**

**Keller vorübergehend feucht + Schimmelpilzbildung.**

**M mindert.**

**Zu Recht?**

**AG Dresden, 09.07.2018, ZMR 2018, 1004**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Lösung nach AG Dresden: Nein!**

- **Keller gehört nicht zum Mietobjekt.**
- **Bei Beschreibung (§ 1) nicht erwähnt + Überlassung Keller nicht die Regel.**
- **Bzgl. Keller nur Leihe, auch wenn in einer Urkunde.**
- **Mangels Einbeziehung in MV scheidet Minderung aus.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Mietobjekt – Teil 2

**Fall: KV über MFH (Altbau um 1900) zw. Voreigentümer + Verkäufer 2006: Käufer ist bekannt, dass im Keller aufsteigende Feuchtigkeit, berücksichtigt bei Kaufpreis. Aufteilung nach WEG + Verkauf einzelner ETW. Gewährleistungsausschluss + „dem Verkäufer sind keine versteckten Mängel bekannt“.**

**Keller ist feucht, ETW beschließt Ansprüche an sich zu ziehen und führt selbst. Beweisverfahren durch.**

**Auf Grdl. SV-Gutachten Klage der WEG auf Schadenersatz gegen Verkäufer wg. arglistigen Verschweigens TEUR 90. LG Hamburg, 26.05.2014, 325 O 182/13**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Lösung nach LG Hamburg: Klagabweisung.**

- **SE aus §§ 437 Nr. 3 i.V.m. 280, 281 BGB: (-)**
- **(Kaufrechtlicher) Sachmangel i.S.d. § 434 BGB + arglistiges Verschweigen (wg. Gewährleistungsausschluss).**
- **Nicht jede Feuchtigkeit im Keller = Sachmangel.**
- **Einzelfall bei Häusern, die errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich (anders Neubau).**
- **Indizien: - Verkauf im sanierten Zustand,  
- wenn Keller Wohnzwecken dient,  
- welcher Zustand bei Besichtigung erkennbar,  
- wie stark Feuchtigkeitserscheinung? → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **SV-Gutachten:**
  - gibt keine Feuchtigkeitsgrenzwerte, die von Kellerwänden im Altbau zwingend einzuhalten;
  - im Zeitpunkt der Errichtung: wannenartige Abdichtung nicht obligatorisch;
  - Zustand mit überwiegender Wahrscheinl. bauzeittypisch;
  - keine Wohnnutzung in Vergangenheit, Gegenwart, Zukunft.
- **Kein Sachmangel, der arglistig hätte verschwiegen werden können.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Sachmangel - mietrechtlicher Begriff

- **Begriff:** eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes (Ist-Beschaffenheit) von dem vertraglich geschuldeten Zustand (Soll-Beschaffenheit).
- **Soll-Beschaffenheit** = der „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneter Zustand“.
- **Vorrangig** zu ermitteln nach den ausdrücklichen oder konkludenten Vereinbarungen der Parteien.
- **Fehlen häufig!** → ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Auslegung nach §§ 133, 157, 242 BGB**

- **„Vertragsgemäßer Gebrauch“ = Wohnen (bei Whg.).**
- **Auslegungshilfe: allgemeine Verkehrsanschauung.**
- **Wohnstandard, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht.**
- **Kriterien: Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes, aber auch Höhe der Miete und eventuelle Ortssitte.**
- **BGH: Jedenfalls Einhaltung der im Zeitpunkt der Errichtung bzw. umfassenden Sanierung/Umgestaltung des Gebäudes geltenden technischen Normen (insbes. Schallschutz).**



## Frage: Wärmebrücke = mietr. Mangel ?

Kommt drauf an 😊 😊 😊 !

- **Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung + 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.**

**BGH, Urt. v. 05.12.2018, VIII ZR 271/17**

**→ ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Keine ausdrückliche Vereinbarung!**
- **1971 – Errichtung Gebäude: geometrische Wärmebrücken = allg. üblicher Baustandard.**
- **Rspr. zum „Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens“ bei Elektroinstallation hier unanwendbar.**
- **Kein grundlegender Wandel Erwartungshaltung bzgl. Wärmedämmung im Altbau.**
- **Wärmebrücke mit Schimmelgefahr im Altbau – ohne besondere Vereinbarung - kein Mangel.**

## Frage: Schimmel = mietrechtlicher Mangel ?

Kommt drauf an 😊 😊 😊 !

- **Ohne Vereinbarung: (+) ja, der Mieter darf als üblichen Ausstattungsstandard erwarten, dass die Wohnung schimmelfrei ist.**
- **ABER: Nur dann Erfüllungsansprüche bzw. Gewährleistungsrechte, wenn nicht vom Mieter zu vertreten.**
- **Schwierig bei Oberflächentauwasser, welches sich aus der Raumluft an besonderen Stellen an Wänden und Decken niederschlägt:  
bauseitige Ursache oder unzureichende Lüftung?**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Zumutbares Lüftungsverhalten des Mieters

- Morgens 2 x + abends 1 x Querlüftung: ja (OLG Frankfurt, NZM 2001, 39).
- Höchstens 3 x tägl., ja (LG Konstanz, ZMR 2013, 803).
- 4 x Kipplüftung 3 - 8 Minuten tägl. bei 2 nicht berufstätigen Personen: ja (BGH, Urt. v. 18.04.2007, VIII ZR 182/06).
- 4 x tägl. effektives Lüften, grdsl. nicht unzumutb. (LG Heidelberg, Urt. v. 21.01.2013, 5 S 99/11, Info M 2013, 170).
- 3 – 4 x Stosslüften auch für Berufstätigen (morgens 1 - 2 x, nachmittags + abends): ja (LG Frankfurt, ZMR 2012, 553).
- 2 x Stosslüftung im Neubau durch Berufstätigen: nein (BGH, Urt. v. 21.03.2002, VII ZR 493/00; Achtung: Bausenat).

## Unterschiedliche Ergebnisse i. O.

Es kommt nämlich drauf an 😊 😊 😊, sagt auch BGH:

- 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 nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

BGH, Urt. v. 05.12.2018, VIII ZR 271/17



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Unterschiedliche Ergebnisse!**

**Ergebnis der Auslegung „vertragsgemäßer Gebrauch“ im Einzelfall nach den Kriterien:**

- Neu-/Alt-/sanierter Altbau,**
- berufliche und private Lebensumstände,**
- Anzahl der tagsüber anwesenden Personen,**
- bauphysikalische Gegebenheiten.**

→ ...

## **Problem: Wärmebrücken im Altbau**

- **Belegung mit 2 Personen, die täglich jeweils u.a. 20 Minuten duschen. Schimmel würde vermieden bei täglich**
  - **2 x Stoßlüften à 13 - 17 Minuten,**
  - **3 x Stoßlüften à 10 Minuten oder**
  - **3 x Querlüften à 3 Minuten.**
- **Das ist nicht unter allen Umständen unzumutbar.**
- **Auch ist es allgemein üblich, nach Vorgängen mit hoher Feuchtigkeitsentwicklung (Duschen, Kochen, Waschen) sogleich zu lüften.**

**BGH, Urt. v. 05.12.2018, VIII ZR 271/17**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Wärmebrücken und Möblierung

**Ebenso verfehlt ist die Annahme des Berufungsgerichts, dass es dem Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei, bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung irgendeine Einschränkung hinzunehmen und dies zur Folge habe, dass bereits die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung, die durch ein Aufstellen von Möbeln direkt und ohne Abstand an einer baualtersgemäß ungedämmten Außenwand entstehe, generell einen zur Minderung der Miete führenden Mangel darstelle.**

**BGH, Urt. v. 05.12.2018, VIII ZR 271/17**





Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Und jetzt ...**

...

**die Aussteller ...**

...

**Klappe, die 2.**