

Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

**Wohn- und Gewerberaummiere, Wohnungseigentum, Makler- und Bauträgerrecht,
Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht, Versicherung, Wohnungswirtschaft**

**In Zusammenarbeit
mit der NJW
herausgegeben von:**

Volker Bielefeld
Hubert Blank
Ulf Börstinghaus
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Dr. Wolf-Dietrich Deckert
Rainer Derckx
Prof. Dr. Peter Derleder
Michael Drasdo
Prof. Dr. Volker Emmerich
Dr. Beate Flatow
Dr. Wolfgang Gottschalg
Thomas Hannemann
Jürgen Herrlein
Paul Jendrek
Hans-Jörg Kraemer
Hans-Eberhard Langemaack
Dr. Hans Langenberg
Dr. Ulrich Leo
Jan Lindner-Figura
Horst Müller
Dr. Günter Nies
Frank Oprée
Dr. Marcel M. Sauren
Joachim Schmidt
Dr. Michael Schultz
Dr. Winfried Schuschke
Prof. Dr. Friedemann Sternel
Prof. Dr. Birgit Weitemeyer
Axel Wetekamp

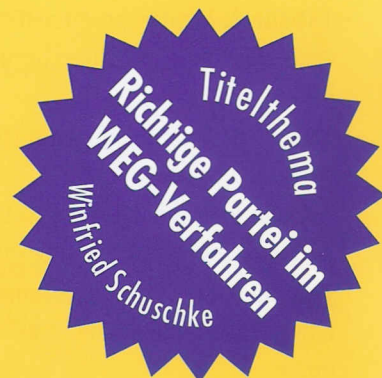
Aus dem Inhalt

- SCHUSCHKE, Parteiberichtigung und Parteiänderung in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren 417
- LUCENTI/WESTFELD, Lüft- und Heizanforderungen in Wohnraummietverhältnissen 422
- **Nachgefragt** ZACHER, Untergang des Vermieterpfandrechts an einem als Mietkaution verpfändeten Sparguthaben in der Insolvenz der Bank 426
- BGH, Mietspiegel im Internet 429
- BGH, Folgen vorgetäuschter – unwirksamer – Eigenbedarfskündigung 429
- BGH, Kündigung umgewandelten Wohnraums wegen Unterbringung einer Betreuungsperson (Pflegekraft/Au-pair-Mädchen) – Keine Sperrfrist 430
- BGH, Keine Pflicht zur Darlegung der Unzumutbarkeit einer Mietvertragsfortsetzung – Mieterkündigung wegen erheblicher Flächendifferenz 431
- BGH, „Höchstpersönliche“ Begründung der WEG-Beschlussanfechtungsklage 436
- BGH, Vollstreckungsverbot hinsichtlich des aus Masse freigegebenen Wohnungseigentumsrechts des Schuldners – Wohngeldrückstand 439
- OLG Frankfurt a. M., Haustür-Schließregelung kraft Mehrheitsbeschlusses im Mischobjekt 440
- OLG Koblenz, Konfusion bei Gericht um richtigen Beklagten der WEG-Anfechtungsklage 441
- LG Berlin, Anfechtungsklage gegen Verband unter Beifügen von Abschriften 442

Seiten 417–456, 12. Jahrgang, 26. Juni 2009

12/2009

**Verlag C. H. Beck
München und Frankfurt a. M.**



Lüft- und Heizanforderungen in Wohnraummietverhältnissen

Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache heute?

Die Meldungen über Schimmelpilzbefall bei vermieteten Neu- und Altbauwohnungen nehmen zu und geben häufig Anlass zum Streit. Die Ursachen dieser Schäden sind vielfältig und komplex. Wesentliche Ursache ist die seit den 1980er Jahren einseitig auf Energieeinsparung ausgerichtete luftdichte Bau- und Sanierungsweise sowie die Außerachtlassung der erheblich gewandelten Lebensverhältnisse der Wohnungsnutzer.

I. Einleitung

Die seit Jahrzehnten massiv gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle haben das zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden erforderliche Lüftungsmaß bei Neubauten deutlich erhöht. In vielen Fällen wird eine so große Zahl von Stoßlüftungen zur Abführung der Feuchtigkeit erforderlich, welche bei heutigen Lebens-, Arbeits- und Wohnverhältnissen bei lebensnaher Betrachtung aus vertraglicher Sicht für viele Mieter unzumutbar ist. Bei energetisch sanierten Bestandsbauten stellt sich eine ähnliche Problematik. In unzureichend wärmegeprägten Altbauwohnungen hingegen findet ein so erheblicher Wärmeabfluss in bestimmten Bereichen statt, dass dadurch eine hohe Gefahr von Schimmelpilzbildungen besteht. Problematisch ist zudem, dass Mieter keine verbindlichen objektbezogenen Auskünfte über das zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden erforderliche Lüftungsmaß erhalten. Im Vordergrund von Presseveröffentlichungen stehen oftmals nur der Energieeinspareffekt energetischer Bauweise und Sanierungsmaßnahmen sowie die damit im Zusammenhang stehenden staatlichen Förderprogramme. Die mit luftdichter Bauweise und Sanierung verbundenen bauphysikalischen und rechtlichen Risiken bleiben für Vermieter bis zum Streitfall regelmäßig unbekannt. Es wird auf Dauer für die mietrechtliche Situation nicht folgenlos bleiben, dass für die Bauplanung

durch den zum 1. 5. 2009 erfolgten Weißdruck der Lüftungsnorm DIN 1946-6:2006-12 ein längst überfälliger fundamentaler Wandel zur kontrollierten Lüftung bei luftdichter Bauweise und entsprechender Sanierung eingeläutet wurde. Die Frage, welches Lüftungs- und Heizungsmaß dem Mieter zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden im konkreten Fall abverlangt werden kann, gewinnt bei der Klärung der Schadensverursachung große Bedeutung. Umso problematischer ist es, dass die im Mietprozess angestellte Sachverständigenbegutachtung und rechtliche Würdigung zu diesen Punkten noch zu selten in die notwendige Tiefe gehen. Im Anschluss an die bautechnischen¹ und baurechtlichen Beiträge der Autoren², werden nunmehr die mietrechtlichen Konsequenzen heutiger Lüftungs- und Heizanforderungen untersucht.

II. Bauphysikalische Grundlagen

Zum grundsätzlichen Verständnis und zur rechtlichen Bewertung von Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen müssen bauphysikalische Grundlagen berücksichtigt werden³. Häufiges Schadensbild ist die Bildung von Schimmelpilzen. Wichtigste und unverzichtbare Wachstumsbedingung für diese ist eine relative Feuchtigkeit (r. F.) auf

* Der Autor *Lucenti* ist angestellter Rechtsanwalt der Kanzlei *Grams & Partner*, Bielefeld, mit Tätigkeitsschwerpunkt Bau- und Architektenrecht. Der Autor *Westfeld* ist Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Schimmelpilze (TÜV Rheinland), EU-zertifiziert nach DIN EN ISO 17024, freier Sachverständiger für Bauphysik und Energieberater, Bielefeld.

1) *Westfeld/Lucenti*, DS 2008, 344.

2) *Lucenti/Westfeld*, NZBau 2009, 291.

3) Die Darstellung erfolgt in stark verkürzter Form; ausf. *Pfrommer*, WuM 2001, 532; *Haugg/Hitpaß*, WuM 2004, 139; *Oswald*, Schimmelpilzbefall an hochwärmegeprägten Neu- u. Altbauten, 2007, S. 35; *Westfeld/Lucenti*, DS 2008, 344.

der Bauteiloberfläche von 80%. Deren Ursachen liegen u. a. in unzureichendem Wärmeschutz, Feuchtigkeitseintritt von außen und fehlerhaftem Mieterverhalten. Zur Vermeidung von Schimmelpilzen durch Tauwasserbildung ist nach DIN 4108-2 unter Nr. 6.2 eine rauminnenseitige Oberflächentemperatur von mindestens 12,6° C am schlechtesten Bauteil – somit auch den Wärmebrücken – erforderlich.

Diese „Hygienetemperatur“ resultiert daraus, dass eine normierte Innenraumluft (20° C, 50% r.F.) bei einer angenommenen Außentemperatur von – 5° C bei Abkühlung auf 12,6° C eine relative Feuchte von 80% erreicht. Ferner hängt die maximale „Entfeuchtungsleistung“ eines Lüftungsvorgangs vom Temperatur- und Feuchteunterschied zwischen Innenraumluft und Außenklima ab, so dass der höchste Feuchteabtransport bei Zuführung kalter Außenluft in das Gebäude und anschließender Aufheizung möglich ist. Bei den zunehmend milderen Wintern und Außentemperaturen um die 0° C muss daher häufiger gelüftet werden. Insgesamt muss die Raumluft, je nach Außenklima und innerer Feuchteproduktion, täglich zwischen 8 bis 25mal ausgetauscht werden, um Schadstoffe und Feuchte abzuführen. Bei weniger luftdichten Bestandsbauten neueren Baujahrs und einer natürlichen Luftwechselrate von ca. 0,3 bis 0,8 entfallen hiervon bereits 7 bis 19 Luftwechsel auf die nutzerunabhängige Fugenlüftung. Bis zum Baujahr 1970 wiesen durchschnittliche Gebäude eine Luftwechselrate von 10 bis 12 auf, d. h. die Raumluft wurde *ohne* manuelle Lüftung 10 mal/ Stunde ausgetauscht⁴.

Diese Verhältnisse ändern sich massiv, wenn nachträglich vereinzelte Sanierungsmaßnahmen wie eine Fenstermodernisierung vorgenommen werden. Insoweit ist nachvollziehbar, dass für eine sachgerechte Ursachenaufklärung und zutreffende rechtliche Beurteilung von Feuchtigkeitsschäden örtliche Messungen und bauphysikalische Berechnungen unverzichtbar sind.

III. Sachmangel der Mietsache

1. Aufhebung oder erhebliche Minderung der vertraglichen Gebrauchstauglichkeit

Die Mietsache ist mangelhaft i. S. des § 536 I BGB, wenn sie einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert. Die Bildung von Schimmelpilzen an Wänden oder Decken oder ein Übergreifen auf Möbel des Mieters stellen eine solche vertragswidrige negative Abweichung dar. Die Erheblichkeitsschwelle ist bereits überschritten, wenn der abweichende Zustand nicht mehr rasch, leicht und mit geringem Kostenaufwand beseitigt werden kann⁵. Unerhebliche Mängel in diesem Sinne berechtigen zwar nicht zur Minderung, begründen jedoch den Erfüllungsanspruch des Mieters nach § 535 I 2 BGB.

2. Vertragsgemäßer Gebrauch durch den Mieter

a) *Vertraglich geschuldetes Lüftungsverhalten.* Der Mangel muss bei vertragsgemäßen Gebrauch bestehen, das heißt bei ordnungsgemäßer Nutzung durch den Mieter. An dieser Stelle – und nicht etwa unter einem dem § 536 BGB nicht zu entnehmenden Tatbestandsmerkmal der „Zumutbarkeit“ – ist zu prüfen, ob die Feuchtigkeitsschäden durch ungenügendes Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters zumindest mitverursacht wurden. Ein vertragsgemäßes Mieterverhalten wird wegen der primären Beweislast des Vermieters bis zur Ausräumung von Ursachen aus seiner Sphäre zunächst faktisch vermutet (vgl. VI). Gelingt dem Vermieter diese Entlastung, ge-

winnt die Frage der vertragsgemäßen Nutzung an Bedeutung.

Der vertragliche Sollzustand bestimmt sich nach dem unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung zu ermittelnden Nutzungszweck, wobei die Mieträume einen Wohnstandard aufweisen müssen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Hierbei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung, die Art des Gebäudes, die Höhe der Miete und eine eventuelle Orts- sitte zu berücksichtigen⁶.

Allgemein wird dem Mieter zur Vermeidung von Schimmelpilzen in Wohnräumen innerhalb der Heizperiode allenfalls eine Beheizung von ca. 20° C abverlangt⁷. Dies entspricht den wissenschaftlichen Erkenntnissen der Bauphysik, die ihren Niederschlag in dem genormten Innenraumklima der DIN 4108-2 gefunden hat. Die Feststellung des vertraglich geschuldeten Lüftungsmaßes hingegen ist wesentlich komplexer.

Selbst die Einführung einer kontrollierten Lüftungsplanung für Wohngebäude durch die benannte Lüftungsnorm wirkt sich auf die Sollbeschaffenheit der Mietsache nicht unmittelbar aus. Denn der vertragsgemäße Zustand der Mietsache wird nicht zwingend durch die Einhaltung von DIN-Normen, sondern vielmehr durch die Vereinbarungen der Mietparteien bei Vertragsschluss bestimmt⁸. Der mietrechtliche und der werkvertragliche Sachmangelbegriff sind nicht deckungsgleich, was sich insbesondere darin zeigt, dass die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, die sich häufig – aber nicht zwingend – in DIN-Normen niederschlagen, ohne ausdrückliche Vereinbarung nur nach Werkvertragsrecht geschuldet sind.

Jedoch könnte die Lüftungsnorm in Zukunft Ausstrahlungswirkung entfalten, wenn sich durch die bauphysikalischen Erkenntnisse bei luftdichter Bauweise und energetischen Sanierungen⁹ in den kommenden Jahren der Einbau von Lüftungsanlagen als allgemeiner Mindestwohnstandard jedenfalls bei Wohnungen mit gehobenem Komfortanspruch, berufsbedingten Zweit- oder Singlewohnungen etabliert.

b) *Von der Rechtsprechung angelegtes Lüftungsmaß.* Abgesehen davon ist das vom Mieter geschuldete Lüftungsmaß durch umfassende Vertragsauslegung zu ermitteln. Die Instanzrechtsprechung hat die Bestimmung des täglich geschuldeten Lüftungsmaßes eher allgemein und oftmals ohne nachvollziehbare Begründung festgelegt, weshalb diese uneinheitlich verlaufen ist¹⁰. Folgt man dem OLG Frankfurt a. M.¹¹, so wären zumindest drei Stoßlüftungen am Tag als zumutbares Mieterverhalten anzunehmen, was in etwa den durchschnittlichen Anforderungen der unteren Instanzentscheidungen entspricht. Ein allgemein gültiger und anerkannter Maßstab existiert jedoch nicht, so dass richtigerweise stets auf die konkreten mietvertraglichen Vereinbarungen und erkennbaren Vertragsumstände abzustellen ist. Ausgehend von einer dies berücksichtigenden Entscheidung des VII. Zivilsenats des

4) Oswald (o. Fußn. 3), S. 35.

5) Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl. (2009), § 536 Rdnr. 17.

6) BGH, NZM 2004, 736.

7) LG Lüneburg, WuM 2001, 465; Häublein, in: MünchKomm, 5. Aufl. (2008), § 535 Rdnr. 78 m. w. Nachw.

8) Palandt/Weidenkaff (o. Fußn. 5), § 536 Rdnr. 20.

9) Westfeld/Lucenti, DS 2008, 344 (345 f.).

10) LG Hannover, WuM 1985, 22; AG Bochum, WuM 1988, 354; AG Hamburg, WuM 1988, 357; LG Berlin, GE 1989, 39; LG Düsseldorf, WuM 1992, 187; AG Frankfurt a. M., WuM 2007, 569 = BeckRS 2008, 03694; LG Dortmund, WuM 2008, 333 = BeckRS 2008, 12393.

11) NZM 2001, 39.

BGH¹² kann ohne vertragliche Vereinbarung für neu errichtete Wohnräume von einem ganzjährig berufstätigen und allein stehenden Mieter nicht einmal eine zweimalige Stoßlüftung erwartet werden.

Auch der VIII. Zivilsenat des BGH¹³ stellt hinsichtlich der zumutbaren Lüftungsmaßnahmen auf die konkreten Nutzungsverhältnisse ab, da er im entschiedenen Fall einer Wohnung von 30 m² mit zwei nicht berufstätigen Mietern erhöhte Lüftungsmaßnahmen von täglich vier Fensterkippvorgängen für noch zumutbar hielt. Besondere Bedeutung bei der diesbezüglichen Vertragsauslegung gewinnen die für den Vermieter erkennbaren Vertragsumstände. Diese können zu einer stillschweigenden Vereinbarung führen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn einseitige Vorstellungen einer Partei Vertragsinhalt werden, weil die andere Partei den wirklichen Willen erkennt und in Kenntnis dessen den Vertrag schließt¹⁴.

Als relevante Umstände kommen vornehmlich der beabsichtigte Nutzungszweck der Wohnung, die beruflichen und/oder privaten Lebensumstände des Mieters, die Anzahl der tagsüber anwesenden Personen, ein erhöhter Komfort- und Qualitätsanspruch der Wohnung sowie die Wohnungsbewerbung des Vermieters in Betracht. Ferner ist grundsätzlich zwischen Neubau-, Altbau- und modernisierter Altbauwohnung zu differenzieren.

c) **Neubauwohnung.** Bei einer neu errichteten Wohnung nach luftdichter Bauweise ohne kontrollierte Lüftung bzw. Lüftungsanlage besteht mangels klarer vertraglicher Regelung jedenfalls bei drei und mehr täglichen Stoßlüftungen ein ganz erhebliches Risiko, dass die Mietsache mangelhaft i. S. des § 536 BGB ist. Denn bei konsequenter luftdichter Bauweise nach aktuellem Stand der Technik werden insbesondere in den zunehmend mildernden Wintern bei 0° C Außentemperatur durchschnittlich sechs bis zehn Stoßlüftungen am Tag erforderlich, um die Innenraumfeuchtigkeit abzuführen. Insbesondere bei ganzjährig berufstätigen Mietern, der Anmietung einer Zweitwohnung durch einen Berufspendler, dem erklärten Anspruch des Mieters an erhöhte Mobilität und Flexibilität etc. können derartige Vertragsumstände zu einer stillschweigenden Vereinbarung einer niedrigen Anzahl von Lüftungsvorgängen führen. Dem kann der Vermieter zuverlässig nur begegnen, in dem er den Mieter bei Vertragsschluss umfassend und ausführlich über Art und Umfang der im konkreten Fall zur Schadensvermeidung erforderlichen Lüftungsmaßnahmen aufklärt.

Dies sollte zu Beweis Zwecken schriftlich erfolgen. Ebenso treffen den Vermieter bei Vertragsabschluss weitreichende Hinweispflichten im Falle der Neubaufuchte, da der Mieter zu deren Ausgleich nicht zu überobligatorischem Heizen und Lüften verpflichtet ist¹⁵. Denn es obliegt dem Vermieter, die Wohnung vor dem Erstbezug derart austrocknen zu lassen, dass bei üblichem Wohnverhalten Schimmelpilz nicht auftritt¹⁶. Ein Mangel der Mietsache ist nur dann abzulehnen, wenn der Mieter auf die Restbaufuchtigkeit und unter Berücksichtigung der vorliegenden Gegebenheiten auf die konkreten Verhaltensweisen hingewiesen wird, die zur Beseitigung der Feuchtigkeit führen¹⁷.

Praxistipp: Pauschale Hinweise oder die Übergabe einer allgemeinen Broschüre werden hierfür nicht genügen. Vielmehr wird dies für den Vermieter in beiden genannten Fällen bauphysikalische Messungen und Berechnungen erforderlich machen. Denn nur diese versetzen den sachkundigen Mieter in die Lage zu entscheiden, ob er die geforderten Lüftungs- und Heizanforderungen akzeptieren will oder nicht.

d) **Altbauwohnung.** In Altbauwohnungen führt die mangelnde Wärmedämmung notwendigerweise zu einer

erhöhten Belüftung und Beheizung, so dass ein Mangel der Mietsache – ohne vertragliche Vereinbarung des zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Wärmeschutzes und dafür maßgeblichen DIN-Normen – nicht angenommen werden kann.

Bei älteren Gebäuden muss zunächst mit der Nichteinhaltung aktueller Standards der Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung gerechnet werden, worauf sich der Mieter durch vertraglich zumutbare Heiz- und Lüftungsmaßnahmen einstellen muss. Denn bei Auslegung des Sollzustands der Mietsache ist zu berücksichtigen, dass einerseits von der nicht modernisierten Altbauwohnung nicht das erwartet werden kann, was bei Neubauten oder sanierten Altbauten als allgemein üblicher Wohnstandard gilt, andererseits aber die unbelassene Altbauwohnung einem Mindeststandard genügen muss, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht, welches seit Jahren üblich ist und dem allgemeinen Lebensstandard entspricht¹⁸. Der Grad des vertraglich geschuldeten Mieterverhaltens ist allerdings auch bei unsanierten Bestandsbauten schmaler, als oftmals leichtin angenommen. Denn der Mieter ist nicht verpflichtet, seine Lebens- und Wohnverhältnisse völlig den baulichen Gegebenheiten unterzuordnen.

Die Grenze ist jedenfalls dann überschritten, wenn bauphysikalische Messungen und Berechnungen ergeben, dass ein Ausgleich der baulichen Unzulänglichkeiten sechs und mehr tägliche Stoßlüftungen oder eine gesundheitsgefährdende Raumluftfeuchte von deutlich unter 40% r. F. erforderlich machen, um einen Schimmelpilzbefall zu vermeiden. Letzteres ist nicht selten der Fall, da in Altbauten bei 20° C Raumlufttemperatur oftmals in den Wandecken nur Oberflächentemperaturen von unter 10° C erreicht werden. Folgerichtig kann ohne entsprechende Vereinbarung bei – nach heutigen Maßstäben unzureichend gedämmten Altbauwohnungen – dem Mieter nicht abverlangt werden, im Abstand von mehreren Stunden am Tag – und nachts! – Stoßlüftungen vorzunehmen und die Wohnung permanent über 20° C zu beheizen, nur um Feuchtigkeitsschäden oder einen Schimmelpilzbefall zu vermeiden¹⁹.

Zudem können neue wissenschaftlich-technische und/oder medizinische Standards²⁰, die letztlich Ausfluss neuer Erkenntnisse sind, einen Mangel der Mietsache begründen, wenn eine gesundheitliche Gefährdung besteht. Auch ist der Mieter vorbehaltlich vertraglicher Regelungen nicht etwa verpflichtet, seine Möbel mit einem gewissen Abstand zur unzureichend gedämmten Außenwand aufzustellen²¹.

c) **Modernisierte Altbauwohnung.** Die vorbenannte Lüftungsproblematik stellt sich auch im Fall nachträglicher energetischer Gebäudesanierungen des Vermieters, die Einfluss auf die Luftdichtheit der Gebäudehülle oder das bauphysikalische Gleichgewicht haben, so dass eine Erhöhung der täglichen Lüftungsintervalle erforderlich wird. Eine besonders häufige und schadensträchtige Fall-

12) BGHZ, 150, 226 = NZM 2002, 750.

13) NZM 2007, 439 (441 Rdnrn. 31 f.).

14) BGH, NZM 2004, 393.

15) LG Hamburg, WuM 1976, 205; ZMR 1977, 305; LG Oldenburg, ZMR 2000, 100; LG Wuppertal, NZM 2002, 987.

16) LG Nürnberg-Fürth, WuM 1988, 155; ZMR 1989, 23 m. w. Nachw.

17) LG Nürnberg-Fürth, WuM 1988, 155; LG Wuppertal, NZM 2002, 987; WuM 2006, 666.

18) BGH, NZM 2004, 736.

19) LG Lüneburg, WuM 2001, 465; AG Bremen, Urt. v. 16. 5. 2003, 3 – 7 C 107/2002, BeckRS 2004, 01651.

20) Häublein, in: MünchKomm (o. Fußn. 7), § 536 Rdnr. 6.

21) LG Berlin, MM 1993, 72; LG Köln, WuM 2001, 604; LG Mannheim, NZM 2007, 682; AG Osnabrück, NZM 2006, 224.

gruppe bildete in den vergangenen Jahren die nachträgliche Modernisierung von Fenstern. Denn in der nicht ganzheitlich durchdachten Fenstermodernisierung ohne Anpassung der unzureichenden Wärmedämmung liegt ein bauseits bedingter Mangel der Mietsache²², infolge dessen der Vermieter grundsätzlich verpflichtet ist, durch geeignete Maßnahmen – u.U. auch nachträgliche Wärmedämmung – Abhilfe zu schaffen, selbst wenn der Mieter die Feuchtigkeitsschäden durch sein Wohnverhalten mitverursacht hat²³.

Dies kann der Vermieter vermeiden, wenn der Mieter sachgerecht und detailliert über die jetzt erforderlichen Maßnahmen zur ausreichenden Lüftung aufgeklärt wird²⁴. Auch hier lassen sich die zur Vermeidung von Schimmelpilzbildungen erforderliche Anzahl der Lüftungsintervalle und -Beheizungsintensität für die konkreten Verhältnisse nur durch bauphysikalische Berechnungen und Messungen ermitteln. Diese Auswertungen sind dem Mieter in verständlicher Form mitzuteilen.

Eine Verpflichtung des Vermieters zur nachträglichen Dämmung der betreffenden Wände scheidet allerdings aus, wenn ein Schimmelpilzbefall durch angepasstes Lüftungs- und Heizverhalten nachweislich beherrschbar ist²⁵ und dies dem Mieter aus vertraglicher Sicht noch zumutbar ist.

Kommt es infolge unsachgemäßer Fenstermodernisierungen zu Feuchtigkeitsschäden am Eigentum des Mieters, ist der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet²⁶. Freilich kommen im Haftungsfall werkvertragliche Gewährleistungsansprüche des Vermieters gegenüber dem mit der Planung beauftragten Architekten oder Werkunternehmer in Betracht, der faktisch die Planung übernommen hatte.

IV. Rechte des Mieters

Geht der Schimmelpilzbefall auf bauliche Mängel zurück und lag im obigen Sinne vertragsgemäßes Mieterverhalten vor, so stehen dem Mieter verschiedene rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung²⁷.

a) *Erfüllungsanspruch*. Er kann zunächst seinen vertraglichen Erfüllungsanspruch auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und deren Ursachen aus § 535 I 2 BGB geltend machen.

b) *Mietminderung*. Nach § 536 I BGB ist er zur Mietminderung berechtigt. Diese bemisst sich nach der im Einzelfall festzustellenden Beeinträchtigung des Wohnwerts, wobei insbesondere das Verhältnis der befallenen Flächen zur Gesamtwohnraumfläche, Bedeutung der betroffenen Räume, Art und Umfang des Schimmelpilzbefalls und ein etwaiger gesundheitlicher Gefährdungsgrad für die Mieter heranzuziehen sind. Soweit verwundert es nicht, dass in der mietrechtlichen Judikatur die volle Spanne der Minderungssätze von 0% bis 100% ausgeschöpft wurde²⁸. Ausweislich der seit den 90er Jahren vermehrt zugesprochenen höheren Minderungssätze ist eine Tendenz der Rechtsprechung zu erkennen, Feuchtigkeitsschäden im Allgemeinen und dem Schimmelpilzbefall im Besonderen höhere Bedeutung beizumessen²⁹. Nachhaltige Druckwirkung entfaltet hierbei eine Grundsatzentscheidung des BGH³⁰; danach ist Berechnungsgrundlage der Mietminderung die Bruttomiete. Ferner ist ein etwaiges Mitverschulden des Mieters am Schimmelpilzbefall nach § 254 BGB zu berücksichtigen, welches entweder durch entsprechende Quotierung oder Herabsetzung der prozentualen Mietminderung zum Ausdruck kommt³¹. Bei der – vorschnellen – Annahme eines Mitverschuldens ist indes – Zurückhaltung geboten (vgl. III 2).

c) *Zurückbehaltungsrecht*. Alternativ zur Mietminderung kann der Mieter bis zur Mängelbeseitigung die Miete ganz oder teilweise gem. § 320 I BGB zurückbehalten.

d) *Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche*. Weiter kommen Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters nach § 536 a I, II BGB in Betracht. Dies sind sämtliche Folgeschäden des Schimmelpilzbefalls, wie insbesondere Ersatzvornahme-, Privatgutachter-, Rechtsanwalts- und etwaige Hotelkosten für die Dauer der Schimmelpilzsanierung.

e) *Kündigungsrecht*. Ferner kommt ein Kündigungsrecht des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gem. §§ 543 I, 569 I BGB in Betracht. Eine solche Kündigung des Mietverhältnisses ist allerdings grundsätzlich erst nach Setzung einer Abhilfefrist oder Erteilung einer Abmahnung (§ 543 III 1 BGB) zulässig, es sei denn, diese sind ausnahmsweise entbehrlich (§ 543 III 2 BGB)³². Die Frage, ob Schimmelpilz in Mieträumen die Gesundheit der Bewohner gefährdet, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern ist vom Mieter durch ein medizinisches³³, mikrobiologisches und toxikologisches Sachverständigengutachten zu beweisen³⁴. Diese hohen Beweislastanforderungen an den Mieter stehen hingegen in deutlichem Widerspruch zur gesetzgeberischen Intention der Gewährleistung der Volksgesundheit. Sachgerecht wäre es, zumindest Beweiserleichterungen zu Gunsten des Mieters zuzulassen, soweit Feststellungen zu nicht unerheblichem Schimmelpilzbefall vorliegen, der nicht vom Mieter verursacht wurde³⁵.

V. Regelungen der Heiz- und Lüftungsanforderungen im Mietvertrag

Versuche des Vermieters, sein Haftungsrisiko durch Formulklauseln im Mietvertrag zum geschuldeten Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters zu begrenzen, sind wenig aussichtsreich. Zunächst steht er vor dem Problem, dass er diese ohne örtliche bauphysikalische Messungen und Berechnungen nicht bestimmen kann. Darüber hinaus werden diese Klauseln nach § 307 BGB unwirksam sein, wenn das geforderte Mieterverhalten eine unzumutbare Einschränkung der Lebensverhältnisse des Mieters begründet. Hier bliebe auf Basis der konkret ermittelten Werte nur die Möglichkeit im Falle eines deutlich erhöhten Lüftungsaufwands einer Individualvereinbarung der Mietvertragsparteien, die im Streitfall für den Vermieter jedoch erfahrungsgemäß schwer zu beweisen ist.

22) LG Köln, WuM 1990, 547 m.w. Nachw.; AG Siegburg, WuM 2005, 55 = ZMR 2005, 543 = BeckRS 2005, 05690.

23) LG Frankfurt a. M., Urt. v. 31. 10. 2006 – 2/17 S 60/06.

24) LG München I, NZM 2007, 642; LG Berlin, ZMR 2002, 48 = GE 2001, 1133; LG Neubrandenburg, WuM 2002, 309; LG Gießen, ZMR 2000, 537 = MDR 2000, 761 = GE 2000, 1256.

25) Anders aber im Fall des LG Frankfurt a. M., Urt. v. 31. 10. 2006 – 2/17 S 60/06; insoweit zu undifferenziert Juli-Heptner, IBR 2007, 72.

26) LG Mannheim, NZM 2007, 682.

27) S. dazu Kern, NZM 2007, 634.

28) Übersicht bei Isenmann/Mersson, NZM 2005, 883 (Tab. 1).

29) Haugg/Hitpaß, WuM 2004, 139.

30) BGHZ 163, 1 = NZM 2005, 455.

31) Isenmann/Mersson, NZM 2005, 881 (883).

32) BGH, NZM 2007, 439; s. auch Kern, NZM 2007, 634 (636).

33) BGH, NZM 2007, 439; krit. Selk/Hankammer, NZM 2008, 65.

34) BGH, WuM 2006, 25 = BauR 2006, 1142 = BeckRS 2005, 14578.

35) Ähnl. Selk/Hankammer, NZM 2008, 65.

VI. Situation im Mietprozess

1. Klage auf Räumung und Mietzahlung

Kommt es zu Mietminderungen oder zur Aufrechnung mit Gegenforderungen wegen des Schimmelpilzbefalls, erhebt der Vermieter häufig nach Kündigung des Mietverhältnisses Räumungsklage und fordert die rückständige Miete ein. Dann erweist sich, ob die vorprozessuale Ursachenforschung und Beweissicherung der Parteien – sofern sie überhaupt stattgefunden hat – ausreichend war. Das Prozessrisiko ist für den Vermieter bei unterlassenem Privatgutachten ungleich höher, da er ausgehend von der grundsätzlichen Beweislastverteilung nach Risikosphären³⁶ im Mietprozess wegen Schimmelpilzbildung dafür beweispflichtig ist, dass diese nicht auf konstruktiven Mängeln des Gebäudes beruht³⁷.

Ebenso wie in gleich gelagerten Bauprozessen werden regelmäßig kostenintensive Sachverständigengutachten erforderlich, an deren Inhalt und Prüfung hohe Anforderungen zu stellen sind, um bei sorgfältiger und umfassender Vertragsauslegung zur einer zutreffenden rechtlichen Würdigung zu gelangen³⁸. Erst wenn sämtliche im Einzelfall möglichen Schadensursachen aus dem Vermieterbereich ausgeschlossen sind, muss der Mieter nachweisen, dass er die Feuchtigkeitsschäden nicht durch sein fehlerhaftes Verhalten verursacht hat. In dieser Reihenfolge hat die gerichtliche Beweisaufnahme zu erfolgen. Zudem ist bei der Analyse der Sachverständigengutachten zu berücksichtigen, dass bei der Begutachtung des Wärmedämmstandards generell auf den Stand der Technik zum Bauerrichtungszeitpunkt abgestellt wird.

Beispiel Fensteraustausch: Dies ist jedoch nicht richtig, wenn nachträgliche Eingriffe in die Bausubstanz erfolgten, was sich insbesondere am Beispiel von einseitigen Fenstermodernisierungen zeigt, die das bauphysikalische Gleichgewicht aus den Fugen bringen. Hier können bspw. die erst in den 1990er Jahren eingesetzten hochdichtschließenden Fenster schadensursächlich sein.

2. Mietzahlungsklage im Urkundenprozess

Alternativ zur Räumungsklage steht dem Vermieter die Möglichkeit offen, die infolge durchgeführter Minderung oder Aufrechnung mit Ersatzvornahmekosten rückständige Miete im Urkundenprozess zu verfolgen³⁹, um mit dem Vorbehaltsurteil rasch einen vorläufig vollstreckbaren Titel zu erhalten. Die Mängleinwendungen sind dem Mieter allerdings zunächst abgeschnitten und können erst im Nachverfahren geltend gemacht werden. Denn weder gerichtliche Gutachten aus einem selbstständigen

Beweisverfahren⁴⁰, noch zuvor durch den Mieter eingeholte Privatgutachten sind im Urkundenprozess zulässige Beweismittel. Eine Zwangsvollstreckung kann der Mieter nur durch Sicherheitsleistung oder Nachweis eines nicht zu ersetzenden Schadens abwenden, so dass die Zwangsvollstreckung nach § 707 ZPO aus dem Vorbehaltsurteil für die Dauer des Nachverfahrens auch ohne Sicherheitsleistung einstweilen eingestellt werden kann.

Risiken: Die Urkundenklage birgt jedoch Risiken, denn wenn sich im Nachverfahren herausstellt, dass der Klageanspruch wegen berechtigter Minderung unbegründet war, hat der Mieter nach §§ 600 II, 302 IV 3 ZPO einen Anspruch auf Ersatz sämtlicher ihm durch die Vollstreckung aus dem Vorbehaltsurteil entstandenen Schäden oder Leistungen zur Abwendung der Vollstreckung. Diesen Anspruch kann er nach § 302 IV 4 ZPO noch im anhängigen Rechtsstreit geltend machen oder mit diesem Anspruch gegen künftige Mietforderungen aufrechnen.

VII. Fazit

1. Die heutige luftdichte Neubauweise und nachträgliche energetische Sanierungen von Bestandsbauten begründen ohne gleichzeitige kontrollierte Lüftungsplanung für Vermieter erhebliche Haftungsrisiken. Diese Situation wird sich noch verschärfen, wenn sich der zunehmende Einbau von Lüftungsanlagen als Mindestwohnstandard in bestimmten Marktsegmenten des Immobilienmarkts durchsetzt. Ohne ausreichende und umfangreiche Aufklärung der Mietvertragsparteien wird dies immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen. Derartige Mietprozesse erfordern eine intensive Prüfung der bauphysikalischen Gegebenheiten und der mietvertraglichen Vereinbarungen.

2. Kostenintensive und langjährige Verfahren wegen Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen könnten indes vermieden werden, wenn der konkrete Rahmen des erforderlichen Lüftungs- und Heizaufwands bei Mietvertragschluss bekannt wäre. Insoweit ist für Altbau- und Neubauwohnungen ohne Lüftungsanlagen aus hygienischen Gründen die Einführung einer entsprechenden – im Detail normierten – Auskunftspflicht angezeigt.

36) BGH, NZM 2005, 17.

37) BGH, NZM 2000, 549.

38) Ausf. Westfeld/Lucenti, DS 2008, 344 (348 f.).

39) BGH, NZM 2005, 661; s. auch Both, NZM 2007, 156.

40) BGHZ 173, 366 = NZM 2008, 49 = NJW 2008, 532 m. Anm. Fritzsche-Brandt.