

# Tauwasser / Schimmel Was tun ?

Eine juristische Betrachtung anhand der  
Beweislast

LEIST ■ PIWARZ

Rechtsanwälte  
Dresden

# Die Beweislastreihenfolge

Vermieter muss beweisen, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist.

Liegt ein Baumangel nicht vor, muss der Mieter darlegen, dass sein Heiz- und Lüftungsverhalten ausreichend ist.

Ist die Ursache eines Schimmelschadens nicht aufzuklären, geht dies zu Lasten des Vermieters.

# „Frei von Baumängeln“

## Beschaffenheitskriterien nach BGH

Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert, ist eine Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand.

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch durch den vereinbarten Nutzungszweck – hier die Nutzung als Wohnung – bestimmt.

Der Mieter kann erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.

Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen

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.

[BGH, Urteil vom 23. 9. 2009 - VIII ZR 300/08 ]

# Instanzenrechtsprechung

Der Vermieter muss nachweisen, dass das Gebäude nach dem – **in der Regel vertraglich vorausgesetzten – Stand der Technik zur Bauzeit** frei von wärmetechnischen Baumängeln ist und hieran gemessen keine aus dem Rahmen fallende Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, um den Schaden zu vermeiden

[LG Hamburg, Urteil vom 17. 9. 2009 - 307 S 39/09]

# Instanzenrechtsprechung

Die Tauglichkeit einer Wohnung zu einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand kann aus vielfältigen Gründen gegeben oder nicht gegeben sein, die von der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zur Bauzeit unabhängig sind

[AG Siegburg, Urteil vom 03.11.2004 - 4 C 227/03]

# Instanzenrechtsprechung

*„...Soweit der Sachverständige zur Frage der baulichen Anforderung auf die DIN 4108/2, Stand 2004 abgestellt hat, begegnete dies keine Bedenken. Selbst wenn das Haus 1954 erbaut wurde, war nicht auf die technischen Anforderungen bzw. u.a. DIN-Vorschriften, die 1954 galten, abzustellen, sondern auf die gegenwärtig gültigen Regeln.“*

[AG Köln, Urteil vom 6. 5. 2010 - 208 C 310/09]

# Zwischenfazit nach h.M. (?)

Anwendung der Baunormen zur Zeit der Errichtung des Bauwerkes.

Beachtung des konkreten Sanierungsstandes des Objekts. (z.B. Baubeschreibung, Baupläne)

Soweit Objekt saniert wurde:

Möglichkeit der Sanierung i.S.d. mittleren Art und Güte im Zeitpunkt der Baumaßnahme, zur Erreichung eines Wohnstandart zur Sanierungszeit.

Offensichtlichkeit von baulichen Unzulänglichkeiten.

Ist bei Feststellung eines bauseitigen Mangels Schluss ?

Wird das Nutzungsverhalten vollständig unbeachtet gelassen ?

Der Vermieter muss nachweisen, dass das Gebäude nach dem – **in der Regel vertraglich vorausgesetzten** – Stand der Technik zur Bauzeit frei von wärmetechnischen Baumängeln ist und hieran gemessen keine aus dem Rahmen fallende Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, um den Schaden zu vermeiden

[LG Hamburg, Urteil vom 17. 9. 2009 - 307 S 39/09]

# 1. Meinung

Vom Mieter dürfen keine unzumutbaren Anstrengungen zur Schadensvermeidung verlangt werden, beispielsweise durch zu hohen Heizeinsatz

[LG Braunschweig WuM 1985, 26; LG Hamburg NZM 1998, 571]

## 2. Meinung

Mieter einer Wohnung in einem älteren Haus sind ohne weiteres verpflichtet, Schimmelpilzbildung durch erhöhten Heizeinsatz zu verhindern

[LG Nürnberg WuM 1985, 20; LG Braunschweig WuM 1998, 250]

## 3. + 4. Meinung

Widerstreit bei der Frage, ob der Mieter größere Möbelstücke von der Wand weiter abrücken muss, um Schimmelbildung zu verhindern.

[bejahend: LG Berlin GE 1988, 37; AG Wedding GE 1988, 527;  
verneinend: LG Hamburg WuM 1985, 21; LG Mannheim NJW 2007, 2499,  
AG Osnabrück NJW-RR 2006, 515]

# Fazit rechtliche Betrachtung

Es gibt keine einheitliche Rechtsprechung, in welcher Form das Nutzungsverhalten bei der Bewertung eines Baumangels zu berücksichtigen ist.

# Fazit bei Mangelanzeigen

- Feststellung der vertraglichen Vereinbarungen zum geschuldeten Zustand
- Objekt auf Baumängel prüfen
- Bei Feststellung der Baumängelfreiheit, versuch der Ermittlung des Nutzerverhaltens (z.B. Datenlogger)

# Versuch einer Absicherung im Mietvertrag

Die Parteien sind sich einig, daß im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauches die Mieträume (sämtliche mit Fenstern versehene Räume) mindestens zweimal täglich über 15 Minuten Stoßzulüften sind. Die Zeitdauer der Belüftung ist zu erhöhen, soweit dies die Luftfeuchte der Mieträume erfordert, insbesondere dann, wenn sich Kondensat an den Fenstern bildet.

# Versuch einer Absicherung im Mietvertrag

Ist ein Altbau vermietet, so gehört ein erhöhtes Lüftungsverhalten über das vorgenannte Maß hinaus zum vertragsgemäßen Gebrauch, soweit aufgrund des Bestandes der Altbausubstanz eine Wärmedämmung auf die Wände nicht aufgebracht wurde, jedoch infolge des Einbaus neuer Fenster die Luftzirkulation im Vergleich zu alten Fenstern vermindert worden ist und dementsprechend ein noch öfters Belüftung der Mietsache erforderlich wird.

# Versuch einer Absicherung im Mietvertrag

Die Parteien sind sich einig, daß im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches die Mieträume durch den Mieter ausreichend (sowohl von der Temperatur als auch der Zeitdauer her – insbesondere vor und nach dem Lüften) beheizt werden (dies betrifft auch Schlaf- räume), so dass die erwärmte Luft die Raumfeuchtigkeit aufnehmen und sodann im Rahmen der Lüftung nach außen transportieren kann. Der Mieter verpflichtet sich dazu, dass die Räume insgesamt so ausreichend gelüftet und beheizt werden, dass sich auch in den Wintermonaten und in der Übergangszeit eine Raumtemperatur in den Räumen von durchschnittlich 20°C ergibt und eine Luftfeuchte von nicht mehr als 50% gewährleistet ist.

# Versuch einer Absicherung im Mietvertrag

Möbel und Einbauteile, insbesondere Einbauküchen und Schränke, dürfen an Wänden lediglich dergestalt aufgestellt und montiert werden, dass eine Hinterlüftung und ausreichende Luftzirkulation auch hinter diesen Teilen und an sämtlichen Wänden, insbesondere Außenwänden möglich ist. Ausreichend ist die Luftzirkulation dann, wenn durch Beheizen und Belüften eine Tauwasserbildung oder erhöhte Luftfeuchtigkeit (welche zu Schimmelbildung führen kann) verhindert wird. Der Mieter wird hierzu in regelmäßigen Zeitabständen selbst die notwendigen Feststellungen treffen

**Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit**