

**1) Minderung wegen Baumängeln: Maßgebend sind die Bauvorschriften und technischen Normen des Baujahrs (Bestätigung der bisherigen Rspr.).**

**2) Zumutbares Heizen und Lüften nach den Umständen des Einzelfalls**

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 – VIII ZR 271/17<sup>1</sup>

Eigentlich sollte man annehmen, dass die wichtigsten Grundsätze für die Beurteilung der Frage, ob eine bestimmte bauliche oder technische Eigenschaft eines Wohngebäudes einen Mangel – mit der Folge einer Minderung der Miete – darstellt, hinreichend geklärt sind. Dass dies keineswegs der Fall ist, zeigt das – sehr lesenswerte – Urteil vom 5. Dezember 2018, das dem VIII. Senat des BGH Anlass zur Bestätigung, aber auch zur Präzisierung seiner Rechtsprechung zur Minderung wegen Baumängeln, zu den maßgebenden technischen Standards und zu zumutbaren Vorbeugemaßnahmen des Mieters – Heizen und Lüften – gegeben hat. Daneben enthält die Begründung nicht ganz neue, aber immer wieder wichtige Aussagen zum Wesen der Minderung und zu entsprechenden verfahrensrechtlichen Aspekten.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt eine Dreizimmerwohnung in einem 1971 errichteten Gebäude. Gegenüber der Vermieterin macht er verschiedene Baumängel geltend, die zu einem erheblichen Schimmelpilzbefall geführt hätten. Für die beabsichtigte Anbringung einer Innendämmung an den Außenwänden verlangt er einen Kostenvorschuss von 12.000 € und darüber hinaus die Feststellung seiner „Berechtigung“, die Miete wegen des vorhandenen Schimmelpilzbefalls und der weiteren „Schimmelpilzgefahr“ infolge von Wärmebrücken an den Außenwänden um 20% zu mindern.<sup>2</sup>

Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich des Kostenvorschusses stattgegeben und eine Minderung von 10% für angemessen gehalten. Das Landgericht hat die gegen die Zahlung des Kostenvorschusses gerichtete Berufung der Vermieterin zurückgewiesen und auf die Berufung des Mieters eine Minderung von 20% für berechtigt erklärt; bei den maßgebenden technischen Standards hat es vor allem auf die aktuell geltende einschlägige DIN abgestellt. Hiergegen (Kostenvorschuss und Minderung höher als 10%) hat die Vermieterin Revision eingelegt.

Die Entscheidung:

Auf die vom Landgericht zugelassene Revision hat der BGH die Vorschussklage des Mieters abgewiesen und im Übrigen – hinsichtlich der Höhe der Minderung – die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das LG zurückverwiesen. Bemerkenswert an der umfang-

---

<sup>1</sup> WuM 2019, 25 = Grundeigentum 2019, 116 = NJW 2019, 507 = NZM 2019, 136 (Stand 4. März 2019); s. hierzu auch das Urteil vom selben Tag in dem Parallelverfahren VIII ZR 67/18

<sup>2</sup> Der weitere Klageantrag des Mieters, wegen der genannten Mängel 40% der Miete bis zu einem Betrag von 3.720 € einzubehalten (Rn. 1), kann hier ausgeklammert bleiben.

reichen Begründung sind auch die verschiedenen, eher „nebensächlichen“ Vorfragen, die in Urteilsgründe angesprochen und kurz und bündig, aber uneingeschränkt überzeugend beantwortet werden.

(1) *Eine Klarstellung vorweg: Die maßgebenden technischen Standards und – für das „Wohnverhalten“ des Mieters – die Umstände des Einzelfalls*

Bereits in den ersten Sätzen weist der Senat auf *die beiden entscheidenden Fehler des Berufungsgerichts* hin: *Zum einen die Anwendung der heutigen technischen Standards auf das Gebäude, dessen baulicher Zustand den im Zeitpunkt seiner Errichtung – 1971 – geltenden Regeln der Baukunst und technischen Vorschriften entspricht, und zum anderen die einseitige Berücksichtigung der Interessen des Mieters*, obwohl hinsichtlich seiner Obhutspflichten – insbesondere beim Lüftungsverhalten – keine allgemeingültigen Maßstäbe aufgestellt werden können, vielmehr das sachgerechte Wohnverhalten des Mieters nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bestimmt werden kann.<sup>3</sup>

(2) *Eine verfahrensrechtliche Vorfrage: das zweifache Feststellungsinteresse des Mieters hinsichtlich der Minderung*

Für die anwaltliche und gerichtliche Praxis relevant sind die beiden anschließenden Vorbe-merkungen. Im Hinblick auf den Einwand der Vermieterin bejaht der Senat das Feststellungsinteresse des Mieters hinsichtlich der Höhe der Minderung aus einem zweifachen Grund; es entfällt nicht etwa deshalb, weil er, wie die Vermieterin meint, eine überhöhte Mietzahlung mit der Leistungsklage zurückfordern könnte. Im Gegenteil: *Sowohl im Hinblick auf künftige Mietzahlungen als auch zur Klärung der Vorfrage einer etwaigen Zahlungsverzugskündigung* besteht für den Mieter ein Interesse an der *rechtsverbindlichen Feststellung bezüglich (der Höhe) der Minderung*, die durch eine Leistungsklage gerade nicht erfolgt.<sup>4</sup>

(3) *Die „Berechtigung“ der Minderung – Auslegung des Feststellungsantrages*

Bei gegebenem Anlass weist der VIII. Senat regelmäßig darauf hin, dass die *Mietminderung gem. § 536 BGB kraft Gesetzes*, bei Vorliegen eines Mangels also „automatisch“ eintritt und nicht etwa erst durch eine rechtsgestaltende Erklärung des Mieters oder eine Vereinbarung der Parteien. Dass im vorliegenden Fall der Mieter – entsprechend einem (auch unter Juristen) verbreiteten Sprachgebrauch – tatsächlich mit seiner Klage die „Berechtigung“ der Minderung feststellen lassen will, ist schon deshalb unschädlich, weil der Klageantrag unter Berücksichtigung der Begründung sachgerecht auszulegen ist; im Übrigen folgt *das festzustellende Rechtsverhältnis*<sup>5</sup> bereits daraus, dass der Mieter bei einer Minderung um 20% „ganz offensichtlich“ an den Vermieter nur 80% der Bruttomiete zu zahlen hat.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Rn. 14

<sup>4</sup> Rn. 16

<sup>5</sup> § 256 Abs. 1, 1. Altern. ZPO

<sup>6</sup> Rn. 17; bei dem in Anführungszeichen gesetzten Begriff „Berechtigung“ der Minderung handelt es sich offensichtlich um ein Zitat aus der Klage des Mieters

(4) *Schadhaftes Mauerwerk als Sachmangel*

Unproblematisch, für die nachfolgende Abgrenzung jedoch wichtig ist die Klarstellung, dass das zum Teil (im Kinderzimmer) schadhaftes Mauerwerk („primäre Bauteildurchfeuchtung“) und die auch in anderen Zimmern schadhaften Fensterblindrahmen mit der Gefahr des Eindringens von Feuchtigkeit als Sachmangel anzusehen sind. Darüber besteht hier auch kein Streit.

(5) *Der Kernpunkt: „Wärmebrücken“ im Wohnhaus Baujahr 1971 sind kein Sachmangel.*

Auch an dieser Stelle beginnen die Entscheidungsgründe ganz systematisch mit der *Definition des Mangels*, der dem Mieter sowohl „ein Recht zur Mietminderung“<sup>7</sup> (§ 536 Abs. 1 BGB) als auch einen Anspruch auf Mangelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gibt:

*eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand.*

Dabei kommt es in erster Linie auf die vertraglichen Vereinbarungen an; wenn solche Abreden fehlen, ist der *vereinbarte Nutzungszweck* – hier: *die Nutzung als Wohnung* – maßgebend: nach der Verkehrsanschauung kann der Mieter einen Wohnstandard erwarten, der bei *nach Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes vergleichbaren Wohnungen* üblich ist; zudem können auch die Höhe der Miete und eine Ortssitte eine Rolle spielen.

Soweit *einschlägige technische Normen* bestehen, sind sie einzuhalten, und zwar nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich *die bei Errichtung des Gebäudes geltenden Bestimmungen*; auch dies folgt bereits aus der Auslegung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, des „Rückgriffs“ auf eine ergänzende Vertragsauslegung des Mietvertrages bedarf es daher nicht.<sup>8</sup>

Im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1971 bestand nach den damaligen Normen und Regeln der Baukunst noch keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit einer Wärmedämmung; sog. geometrische Wärmebrücken waren allgemein üblicher Bauzustand. Soweit sich der Mieter in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Senats zum „Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens“ beruft und als konkrete technische Norm eine erst „Jahrzehnte später“ in Kraft getretene DIN-Vorschrift<sup>9</sup> heranzieht, verkennt er insbesondere die wesentliche *Aussage des Urteils vom 26. Juli 2004*<sup>10</sup> zum *Mindeststandard der Elektroinstallation einer Wohnung*. Dort hat der Senat lediglich ausgesprochen, dass angesichts des jetzt üblichen vielfachen Einsatzes von Elektro-Haushaltsgeräten jeder Mieter mangels einer abweichenden Vereinbarung erwarten kann, dass die Elektroinstallation die (auch gleichzeitige) Nutzung solcher Geräte ermöglicht.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> so wörtlich in Rn. 21

<sup>8</sup> Rn. 23 m.w.Nachw.

<sup>9</sup> DIN 4108-2 2003-07

<sup>10</sup> VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527 = Grundeigentum 2004, 1090 = NZM 2004, 736 = NJW 2004, 3174 = ZMR 2004, 807 = DWW 2004, 292

<sup>11</sup> Rn. 26

Auf die Wärmedämmung einer Wohnung lassen sich diese Grundsätze „selbstverständlich“ nicht übertragen, insbesondere auch nicht mit dem Argument des zeitgemäßen Wohnens, „wie es das Berufungsgericht unter *einseitiger Berücksichtigung der Mieterinteressen* getan hat.“<sup>12</sup>

(6) *Zumutbares Heizen und Lüften nach den Umständen des Einzelfalls (individuelles Wohnverhalten)*

Die Annahme des Berufungsgerichts, dem Mieter müsse es möglich sein, unabhängig von seinem individuellen Wohnverhalten das Schlafzimmer nur mit 16° und die übrigen Räume mit 20° zu beheizen, kalte Außenwände beliebig zu möblieren und täglich nicht mehr als zwei Mal kurz zu lüften, sei „nicht nachvollziehbar“. Soweit das Gericht hierbei auf den Gesichtspunkt der Zumutbarkeit abstellt, verkennt es, dass sich diese Grenze nicht abstrakt-generell, sondern nur *nach den Umständen des Einzelfalls* bestimmen lässt, *vor allem nach den Anwesenheitszeiten der Bewohner in der Wohnung sowie ihren Lebensgewohnheiten* (Kochen, Duschen usw.) *und der damit verbundenen Feuchtigkeitsentwicklung*.<sup>13</sup> Der vom Berufungsgericht eingeschaltete Sachverständige hat hierzu relativ exakte Angaben zur Häufigkeit und Dauer des Lüftens gemacht.

Entsprechendes gilt für die nach Auffassung des Berufungsgerichts mögliche Möblierung von Außenwänden nach dem Belieben der Bewohner – was letztlich auf einen Neubaustandard hinausläuft und mit den Grundsätzen des BGH für die *Prüfung eines Mangels der Wohnung nach dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgebenden technischen Standard* nicht vereinbar ist.<sup>14</sup>

(7) *Der weitere Verlauf des Verfahrens:*

Stellt nach alledem die fehlende Wärmedämmung der Außenwände – entsprechend dem Standard des Baujahres 1971 – keinen Mangel der Wohnung dar, fehlt es insoweit an einer Anspruchsgrundlage für den geltend gemachten Kostenvorschuss. Die Klage des Mieters ist in diesem Punkt abzuweisen. Ungeklärt ist bislang aber, inwieweit die vom Berufungsgericht angenommenen Mängel im Fensterbereich („primäre Bauteildurchfeuchtungen“) eine Schimmelpilzbildung verursacht haben oder ob sie für sich genommen eine Mietminderung über die von Amtsgericht rechtskräftig zuerkannte Quote von 10% hinaus rechtfertigen. Das wird das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung zu klären haben.<sup>15</sup>

Die Leitsätze lauten:

a) *Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung*

---

<sup>12</sup> Rn. 27

<sup>13</sup> Rn. 28 ff

<sup>14</sup> Rn. 31

<sup>15</sup> Rn. 32 ff

*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 (im Anschluss an die st. Rspr.; ...)*

*b) 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 (Anschluss an Senatsurteile vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 32; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, aaO).*

### Anmerkungen

#### (1) Wichtig: Die klare Definition des Baumangels als Voraussetzung einer Minderung

(a) Für die Praxis der Wohnungswirtschaft und für den Rechtsberater ist das Urteil vom 5. Dezember 2018 wichtig vor allem wegen seiner *sauberen, systematischen Definition des Mangels einer Wohnung*, der eine Minderung der Miete begründet, darüber hinaus aber auch wegen der *klaren Bestimmung der insofern maßgebenden technischen Standards*, nämlich – in aller Regel – die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bestehenden technischen Normen und Regeln der Baukunst.<sup>16</sup> So selbstverständlich uns heute die Wärmedämmung der Außenwände eines Wohnhauses erscheint, darf hier nicht übersehen werden, dass im Jahr 1971, also noch zwei Jahre vor der ersten großen „Ölkrise“, die Begriffe der Energieeinsparung und des Umweltschutzes kaum eine Rolle spielten. Dem entsprachen eben auch die damals übliche Bauweise und das allgemeine Wohnverhalten. Grundlegende Änderungen traten für Gebäude und ihre technischen Anlagen erst mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2007 ein. Einen – vom Baujahr unabhängigen – allgemeinen technischen Mindeststandard einer Wohnung kennt das Mietrecht (§§ 535, 536 BGB) nicht, und er lässt sich auch nicht aus der Entscheidung über den *Sonderfall „zeitgemäße Elektroinstallation“* aus dem Jahr 2004 herleiten.

(b) Anders verhält es sich dagegen mit *allgemeinen Baumängeln*, die mit irgendwelchen zeitabhängigen technischen Standards nichts zu tun haben, sondern generell als Mangel der Mietsache anzusehen sind – im vorliegenden Fall die *schadhaften Fensterrahmen und dadurch verursachte Feuchtigkeitserscheinungen* im Fensterbereich mehrerer Zimmer. Dass im Bereich der Fenster oder an einer beliebigen Stelle des Mauerwerks keine Feuchtigkeit eindringt, gehört ohne weiteres zur vertragsgemäßen Beschaffenheit einer Wohnung, unabhängig vom Alter des Gebäudes.

<sup>16</sup> Nach den Ausführungen des Sachverständigen in dem Parallelverfahren VIII ZR 67/18 (Grundeigentum 2019, 113 – Stand 4. März 2019), Rn. 30, betrifft der allgemein übliche Bauzustand für das hier zu beurteilende, im Jahr 1971 errichtete Wohngebäude „im Grunde den gesamten inländischen Wohnungsbestand aus der Bauzeit von 1947 bis 1978, soweit nicht nachträglich eine Sanierung oder Wärmedämmung vorgenommen worden ist.“

*(2) Zumutbare Einschränkungen des individuellen Wohnverhaltens (Lüften, Heizen; Möblierung)*

Der zweite Schwerpunkt der Entscheidung liegt auf der Betonung der Notwendigkeit und Zumutbarkeit des Heizens und Lüftens (als Bestandteil der allgemeinen Obhutspflicht des Mieters) einerseits nach dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes, andererseits aber auch nach dem individuellen Wohnverhalten der Nutzer. Schematische Regeln lassen sich hierfür nicht aufstellen. Es liegt auf der Hand, dass es insoweit – als Aspekt der Zumutbarkeit – auch auf die allgemeinen Lebensverhältnisse des Nutzers und ggf. seiner Mitbewohner ankommt. Einem alleinstehenden Berufstätigen, der sich tagsüber regelmäßig außerhalb der Wohnung aufhält, wird man kaum ein mehrfaches Lüften zumuten können, was aber ggf. durch ein stärkeres Heizen auszugleichen ist.

Entsprechendes gilt für die vom Berufungsgericht sehr großzügig – und rechtsfehlerhaft – beurteilte Freiheit des Mieters bei der Möblierung. Wer eine Altbauwohnung – und dazu zählt in dieser Hinsicht eben schon eine Wohnung in einem in den 1970er Jahren errichteten Gebäude<sup>17</sup> – mietet, muss wissen und akzeptieren, dass es dort an den Außenwänden Wärmebrücken geben kann, die eine Schimmelpilzgefahr verursachen, wenn bei der Möblierung keine ausreichende Hinterlüftung sichergestellt ist.

---

<sup>17</sup> s. dazu die Anmerkung oben Fn. 16