



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Expertenabend 2019: Schimmel und Baufeuchtigkeit - und nun?

Technische Ursachen und rechtliche Folgen

29. Oktober 2019



Unsere Experten für Sie:



Dipl.-Ing. Robert Füllmann

- Sachverständiger für Bauschadenbewertung
- Mitinhaber der Fa. Rothicon Beratungs GbR, Bad Neuenahr-Ahrweiler



Unsere Experten für Sie:



Lars Christian Nerbel

- Rechtsanwalt
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Partner in der überregionalen Kanzlei caspers & mock, Bonn



Unsere Experten für Sie:



Markus Gelderblom

- Rechtsanwalt
- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Geschäftsführer Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg



Mietrechtlicher Mangelbegriff

- Davon, ob ein "**Mangel**" vorliegt, hängen verschiedene Rechte und Pflichten der Vertragsparteien ab, bspw.:
 - ⇒ Mietminderung (§ 536 BGB)
 - ⇒ Mangelbeseitigungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB)
 - ⇒ Schadenersatzansprüche des Mieters (§ 536a BGB)
 - ⇒ Pflicht des Mieters zur Mangelanzeige (§ 536c BGB)



Mietrechtlicher Mangelbegriff

- **Merksatz:** Ein Mangel im Sinne des Mietrechts ist die **Abweichung** des vertraglich geschuldeten "**Soll-Zustandes**" vom tatsächlichen "**Ist-Zustand**".
 - ⇒ Sog. "**subjektiver Fehlerbegriff**": Maßgeblich ist der nach dem **Mietvertrag** vorausgesetzte bzw. **vereinbarte** Gebrauch.
 - ⇒ **Aber: Subjektive Empfindungen des Mieters sind ohne Belang** (z. B. besonderes Ruhebedürfnis; angeschlagene Gesundheit, besondere Empfindlichkeit etc.) (*BGH, Urteil vom 22.8.2018 - VIII ZR 99/17*)

3. Teil:

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mietrechtlicher Mangelbegriff

- Ermittlung des "Soll-Zustandes":
 - ⇒ Ausdrückliche Regelungen im **Mietvertrag**
 - ⇒ **Auslegung** des Mietvertrages (Nutzungszweck, besonders niedrige oder hohe Miete, Baualter, Art des Gebäudes etc.)
 - ⇒ **technische Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes**
(BGH, Urt. vom 5.12.2018 - VIII ZR 271/17: fehlende Wärmedämmung eines Hauses aus dem Baujahr 1971 ist kein Mangel!)
 - ⇒ Reichweite: Wohnung, Treppenhaus, Flur, Keller, Dachboden, Wohnumfeld



Mietrechtlicher Mangelbegriff

- Ermittlung des "Ist-Zustandes":
 - ⇒ ggf. Sachverständigengutachten (z. B.: Liegt überhaupt Schimmelbefall vor?)
 - ⇒ ggf. Klärung der maßgeblichen Rechtsgrundlagen (z. B. Ermittlung der Wohnfläche nach §§ 42 - 44 II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung, DIN 277 oder 283?)



Schimmel

- Die Mutter aller Fragen:

Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten des Mieters oder Baumangel?



Schimmel

- Ursachen für Schimmel können vielfältig sein, u. a.:
 - ⇒ **Wasserdampf** (Duschen, Kochen, Wäschewaschen, Mensch):
Übersättigung der Luft mit Feuchtigkeit, die sich an kältester Stelle niederschlägt
 - ⇒ **Mangelndes Lüftungs- und/oder Heizverhalten des Mieters**
 - ⇒ Fehlerhafte Dampfsperre
 - ⇒ Nicht ausreichend dimensionierte Heizkörper
 - ⇒ Schadhafte (Frisch-/Abwasser-/Regenfallrohr-)Leitungen



Schimmel

- Ursachen für Schimmel können vielfältig sein, u. a.:
 - ⇒ Defektes Dach
 - ⇒ Undichte Terrassen- oder Balkondecken
 - ⇒ Spritz-/Sickerwasser, fehlerhafte kapillarbrechende Schicht
 - ⇒ **Wärmebrücken**
- ⇒ **Wer muss was beweisen?**



Schimmel

- **Beweislast-Grundsatz** im Zivilprozess: Derjenige, der sich auf eine für ihn (rechtlich) günstige Tatsache beruft, muss diese im Streitfall vor Gericht **beweisen**.

Zivilprozessual zulässige Beweismittel: "**SAPUZ**"

- ⇒ **S**achverständigengutachten
- ⇒ **A**ugenschein
- ⇒ **P**arteieinvernahme
- ⇒ **U**rkunde
- ⇒ **Z**euge



Schimmel

- **Wechselnde Beweislastverteilung:**

(sog. Sphärentheorie, grundlegend: OLG Karlsruhe, RE v. 9.8.1984, REMiet 6/84 = NJW 1985, 142; vgl. auch BGH, Urt. v. 25.1.2006 - VIII ZR 223/04 zum "Fogging"; anerkannt auch für das Geschäftsraummietrecht)

1. Der **Mieter** muss zunächst nur beweisen, *dass Schimmel aufgetreten ist.*

(BGH, Urteil vom 27.02.1991 - XII ZR 47/90; BVerfG, Beschl. vom 29.5.2007 - 1 BvR 624/03; BGH, Beschluss vom 10.4.2018 – VIII ZR 223/17)



Schimmel

2. **Erst dann** muss der **Vermieter** beweisen, dass **kein Baumangel** vorliegt und ggf., dass der Zustand von Fenster, Türen und Heizung keinen Einfluss auf den Schimmel ausübt.

(bspw. LG Düsseldorf, Urteil vom 9.9.1988 – 21 S 625/87 –, juris;
AG Siegburg, Urteil vom 03.11.2004 – 4 C 227/03 –, juris)

3. **Erst dann** muss der **Mieter** sich entlasten und beweisen, dass er in einem **zumutbaren (!)** Umfang **geheizt und gelüftet** hat:



Schimmel - **Zumutbares** Lüftungs- und Heizverhalten?

- **Drei- bis viermaliges Stoßlüften** belastet auch einen berufstätigen Mieter nicht überobligatorisch; aber während Abwesenheit des Mieters muss nicht gelüftet werden.

(LG Frankfurt, Urteil vom 16.1.2015 – 2-17 S 51/14 –, juris; a. A.: LG Lübeck, Urt. v. 17.11.2017 - 14 S 107/17: zweimaliges Stoßlüften von jeweils 5 bis 10 Minuten)

- Ohne besondere Vorgaben hält sich die Beheizung der Wohnung mit einer **Durchschnittstemperatur von 18 °C** noch im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs des Mieters i. S. d. § 538 BGB.

(LG Bonn, Beschluss vom 21.11.2011 – 6 S 79/11 –, juris)



Schimmel - **Zumutbares** Lüftungs- und Heizverhalten?

- Der Mieter darf seine Möbel nach eigenem Belieben in der Wohnung aufstellen; einen "**Zirkulationsabstand**" (von ca. 10 cm) braucht er dabei nicht einzuhalten.

(AG Osnabrück, Urteil vom 04.7.2005 – 14 C 385/04 –, juris)

- **BGH: Umstände des Einzelfalls** maßgeblich, z. B.:

- Zahl der Bewohner
- Anzahl der Lüftungsvorgänge
- Dauer der Lüftungsvorgänge
- Möblierung an Außenwänden

(BGH, Urt. v. 5.12.2018 - VIII ZR 271/17)



Schimmel

▪ Vermieterhaftung bei bloßer "Schimmelpilzgefahr"?

LG Lübeck: "Begründen die baulichen Gegebenheiten (hier: geometrische Wärmebrücken) die Gefahr von Schimmelpilzbildung, so führt bereits diese Gefahr zur Minderung wegen eines Mangels der Mietsache, wenn ihr nicht durch zumutbares Lüftungs- und Heizverhalten begegnet werden kann. Die Gefahr muss sich nicht in Form von tatsächlicher Schimmelbildung realisiert haben."

(LG Lübeck, Urteil vom 17.11.2017 – 14 S 107/17 –, juris)



Schimmel

▪ Vermieterhaftung bei bloßer "Schimmelpilzgefahr"?

BGH: **Nein!** "Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und 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, Urteile vom 5.12.2018, AZ: VIII ZR 271/17 (und auch VIII ZR 67/18), juris)



Mietminderung

- Liegt ein Mangel - bspw. in Form des Schimmelbefalls der Wohnung - vor und der Mieter hat diesen nicht selbst verursacht, **ist** die Miete **kraft Gesetzes** gemindert; es bedarf keines "Antrages" des Mieters und keiner "Genehmigung" durch den Vermieter.
- Für Höhe der "angemessenen" Minderung i. S. v. § 536 Abs. 1 S. 2 BGB sind **Umstände des Einzelfalls** maßgeblich:
 - ⇒ Schwere des Mangels und Dauer der Minderung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch

3. Teil:

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Höhe der Mietminderung

- Bezugsgröße der Minderung: Brutto-/**Gesamtmiete!**
- **Vorsicht** bei der Benutzung von **Minderungstabellen** oder Internet-Listen bzw. "**google-Recherche**"
- Besser: **Vereinfachte Nutzwertanalyse**, die eine Berechnung der Mietminderung in Abhängigkeit des Nutzwertes der im konkreten Einzelfall betroffenen Räume, der Stärke der Beeinträchtigung sowie der Dauer der Beeinträchtigung ermöglicht; wenden Sie sich ggf. an Ihren **Rechtsberater bei Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg!**

(LG Hamburg, Urt. v. 24.5.1983 - 16 S 332/82 -, juris)

3. Teil: Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Miete¹: **500,00 €**

Minderung²: **54,76 €** = **11%**

Raum	Wertigkeit in Punkten ³	im konkreten Fall		Gebrauchswert- beeinträchtigung gem. Tabelle ⁴ in %:	Dauer in Tagen:	Minderwert in Euro
		absolut:	in %			
Wohnzimmer	100	100	24%	20	15	9,52 €
Diele	90	90	21%			
Kinderzimmer	80	80	19%	30	30	21,43 €
Arbeitszimmer	70	60	14%			
Küche	60	60	14%	50	30	23,81 €
Esszimmer	50	40	10%			
Bad/WC	40	40	10%	10		
Schlafzimmer	40	40	10%			
Vorratskammer	20					
Keller	10	10	2%			
Summe		420				

4: Umschreibung der Gebrauchswertbeeinträchtigung

keine bzw unerhebliche:	0%
fast keine:	10%
noch leichte, geringe:	20%
mäßige:	30%
deutlich, schon etwas stärker:	40%
starke:	50%
sehr starke:	60%
schwere:	70%
sehr schwere:	80%
massive:	90%
völlig Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit:	100%

¹: Einzugeben ist die Bruttomiete

²: Das rechnerische Ergebnis der Minderung bedarf ggf. einer "wertenden Gesamtschau"!

³: gem. LG Hamburg, Urt. v. 24.5.1983, 16 S 332/82 = WuM 1983, 290; MDR 1983, 842

3. Teil:

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mangelbeseitigung

- Erfüllungsanspruch des Mieters auf Gebrauchserhaltung einer mangelfreien Mietsache, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB; es spielt dabei keine Rolle, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat.
- **unverjährbare** Dauerverpflichtung des Vermieters!
- Anspruch auf Mangelbeseitigung besteht fort, auch wenn der Mieter seine weiteren Gewährleistungsrechte (Minderung, Schadenersatz, Aufwendungsersatz) nach § 536b BGB wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis verloren hat.



Mangelbeseitigung

- **Praxistipp:** Es ist ggf. für den Vermieter von erheblicher Bedeutung, einen konkret gegebenen schlechten Bauzustand zu Vertragsbeginn **als vertragsgemäß zu vereinbaren**; dieser ist dann kein Mangel und es bestehen weder Beseitigungs- noch Gewährleistungsansprüche des Mieters! Alternativ sollte ggf. von einer Vermietung abgesehen werden, bzw. eine **unentgeltliche Gebrauchsüberlassung** in Betracht gezogen werden:

Bsp.: "Der [feuchte] Keller wird dem Mieter unentgeltlich zum Gebrauch überlassen und ist nicht Gegenstand dieses Mietvertrages."



Aufwendungsersatzanspruch

- Der Mieter kann gem. § 536a Abs. 2 BGB Mangel selbst beseitigen und Kostenersatz vom Vermieter verlangen, wenn
 - ⇒ der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in **Verzug** ist oder
 - ⇒ die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (**Gefahr in Verzug**).
 - ⇒ Keine Pflicht, sondern nur **Recht** des Mieters **zur Mangelbeseitigung!**



Schadenersatzanspruch des Mieters

- Drei Fallgruppen:
 1. **Anfänglicher Mangel**
 - = Mangel ist bei Vertragsschluss schon vorhanden
(§ 536a Abs. 1 1. Alt. BGB)
 - ⇒ verschuldensunabhängige **Garantiehafung** des Vermieters
(kann im Mietvertrag aber auch formularmäßig ausgeschlossen werden)



Schadenersatzanspruch des Mieters

- Drei Fallgruppen:
 2. **Verschulden** des Vermieters
 - = Der Vermieter hat den Mangel zu vertreten, "kann" also etwas für den Mangel (§ 536 Abs. 1 2. Alt. BGB)
 - ⇒ Haftung des Vermieters auch für Erfüllungsgehilfen, z. B. Hausmeister



Schadenersatzanspruch des Mieters

- Drei Fallgruppen:
 3. Vermieter befindet sich mit der Mangelbeseitigung in **Verzug**
= Der Vermieter tut trotz Aufforderung durch den Mieter nichts (§ 536 Abs. 1 3. Alt. BGB), **häufigster Fall in der Praxis:**
 - ⇒ ggf. Mangelanzeige des Mieters erforderlich (§ 536c BGB)
 - ⇒ **Mahnung** durch Mieter erforderlich (= Aufforderung zur **Mangelbeseitigung**; bloße **Mangelanzeige** genügt nicht)

3. Teil:

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Schadenersatzanspruch des Mieters

- Höhe des Schadenersatzanspruchs
 - ⇒ Schadenersatz steht neben dem Mangelbeseitigungsanspruch: Der Mieter kann **Mangelbeseitigung und Ersatz des Schadens** verlangen!
 - ⇒ z. B.: Minderwert, Mangelbeseitigungskosten, entgangener Gewinn, Mangelfolgeschäden, Begleitschäden, Schmerzensgeld, Ersatz erhöhter Verbrauchskosten, Unterbringungskosten, Kosten der Rechtsverfolgung.
 - ⇒ Ersatzfähig ist der **Zeitwert** (Abzug "neu für alt").
 - ⇒ Abzug bei Mitverschulden des Mieters (§ 254 BGB).

3. Teil:

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Rechte des Vermieters

- § 536c BGB: Der Mieter muss einen während der Mietzeit auftretenden Mangel, z. B. Schimmelbefall, dem Vermieter **unverzüglich anzeigen**.
 - ⇒ "Unverzüglich" = ohne schuldhaftes Zögern.
- Unterlässt der Mieter die unverzügliche Anzeige,
 - ⇒ hat er dem Vermieter den daraus entstehenden **Schaden zu ersetzen** (sog. Verzögerungsschaden);
 - ⇒ kann er die Miete nicht mindern;
 - ⇒ kann er selbst keinen Schaden- oder Aufwendungsersatz verlangen.



Rechte des Vermieters

- **Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache,**
§ 280 Abs. 1 BGB:
 - ⇒ Mieter schuldet wegen einer Substanzverletzung der Wohnung
Schadenersatz in Geld ohne vorherige Fristsetzung.
(BGH, Urt. v. 28.02.2018 - VIII ZR 157/17, - juris).

3. Teil:

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Rechte des Vermieters

- **Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache,**
§ 280 Abs. 1 BGB:

⇒ **Aber:** Nachweis einer zumindest **fahrlässigen Verursachung** des Schimmelbefalls durch den Mieter erforderlich (ggf. Hinweise durch den Vermieter auf nicht behebbaren oder besonders schadenanfälligen Gebäudezustand und über die Art des Heizens und Lüftens erforderlich; ggf. muss der Mieter aber bei längerer Ortsabwesenheit dafür Sorgen, dass die Wohnung durch Dritte gelüftet und geheizt wird; *LG Köln, Urteil vom 26.03.2008 - 10 S 190/07, ZMR 2008, 629*).



Rechte des Vermieters

- **Kündigung** des Mietverhältnisses
 - ⇒ **fristlos** wegen Vernachlässigung der Mietsache,
§ 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB
 - regelmäßig vorherige **Abmahnung** *erforderlich*
 - **erhebliche** Gefährdung der Mietsache erforderlich
 - ⇒ **fristgemäß** wegen erheblicher, schuldhafter Pflichtverletzung,
§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB
 - regelmäßig vorherige **Abmahnung** *sinnvoll*
 - **erhebliche** Pflichtverletzung?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund-Beratung:

Dipl.-Ing. Robert Füllmann:

Bodendorfer Str. 33 a, 53474 Bad Neuenahr

Tel: 02641/91 58 95 9

Email: rf@rothicon.de

Rechtsanwalt Lars Christian Nerbel:

Rechtsanwaltskanzlei caspers & mock

Wachsbleiche 26, 53111 Bonn

Tel.: 0228/ 97 27 98 - 0

Email: nerbel@caspers-mock.de



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e. V.

Oxfordstr. 2, 53111 Bonn

Tel.: 0228/96 92 670

Email: bonn@hug-bonn.de (Empfang)

Email: mgelderblom@hug-bonn.de (RA Markus Gelderblom)