

Schimmel in der Mietwohnung - rechtliche Aspekte

von Elmar Streyll, Vorsitzender Richter am Landgericht Krefeld

I. Einleitung

Schimmel ist ein Massenphänomen. Sehr viele (Miet-) Wohnungen sind befallen¹. Schimmel bedeutet eine Gesundheitsgefahr für die Mieter, er ist ein erstrangiger Auslöser von Asthma und Allergie. Es gibt einen unbestreitbaren Zusammenhang zwischen der Entstehung von Schimmel, Alter und Zustand der Bausubstanz und dem konkreten Bewohnerverhalten. Denn Schimmel entsteht nur unter bestimmten Bedingungen, insbesondere auf kühleren Oberflächen, die organisches Nährmaterial enthalten und an denen die Luftfeuchtigkeit leicht kondensiert. Die Wohnungsaußenwände können damit ein ideales Klima für den Schimmelpilz bilden.

II. Zusammenspiel von Bausubstanz und Bewohnerverhalten: Die Typik der BGH-Entscheidungen vom 5.12.2018

Dieses Zusammenspiel von Bausubstanz und Bewohnerverhalten lässt eine tatsächlich wie rechtlich komplexe Gemengelage entstehen. Hierzu hat sich der BGH in seinem Parallel-Urteilen vom 5.12.2018² erstmals geäußert. Es ging vornehmlich um die Frage, ob der Mieter wegen bloßer Schimmelgefahr einen Anspruch auf zusätzliche Dämmung der Wohnung hat und ob die Miete wegen dieser Gefahr gemindert ist. Das Gebäude war im Jahr 1971, den damaligen Regeln entsprechend, ohne besondere Wärmedämmung errichtet worden und wegen vorhandener Wärmebrücken besteht nach Auskunft des vom Berufungsgericht gehörten Sachverständigen die Gefahr der Schimmelbildung, wenn der Mieter (nur) zweimal am Tag stoßlüftet und die Räume auf 20 Grad (Schlafzimmer 16 Grad) beheizt.

¹ Laut Süddeutscher Zeitung vom 5.12.2018 soll jede dritte bis vierte Wohnung schon einmal von Schimmel befallen gewesen sein.

² BGH VIII ZR 271/17 (NJW 2019, 507) und - weitgehend gleichlautend - VIII ZR 67/18.

Der BGH hat die diesbezügliche Klage des Mieters auf Kostenvorschuss für eine Innendämmung und auf Feststellung der Minderung mit folgenden Leitsätzen abgewiesen:

1.

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.

2.

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.

Diese Leitsätze müssen mit viel Aufmerksamkeit gelesen werden, um sie nicht falsch zu verstehen bzw. um nicht zuviel oder das Falsche daraus abzuleiten. Insbesondere ist wichtig zu beachten, dass der BGH nur über das Vorhandensein eines Mangels (als Voraussetzung einer Minderung und eines Herstellungsanspruchs) entschieden hat, nicht aber über eine schuldhafte Herbeiführung des Mangels und etwaig daraus resultierende Rechte (Schadensersatz, Kündigung), die die gerichtliche Praxis dominieren.

III. Grundsatz mit Ausnahmen: Maßgeblichkeit des Baustandards im Errichtungszeitpunkt

Es gibt nach dem BGH-Erkenntnis vom 5.12.2018 keinen Anspruch auf eine moderne Wärmedämmung ohne Wärmebrücken, es gilt vielmehr (grundsätzlich) der Baustandard bei Errichtung des Gebäudes. Der Zusatz „grundsätzlich“ ist in den Leitsätzen des BGH nicht enthalten; die Einschränkung folgt aber aus der Parenthese

im ersten Leitsatz „bei unzureichender Lüftung und Heizung“. Im entschiedenen Fall war das Berufungsgericht von einer zweimaligen Stoßlüftung pro Tag bei Raumtemperaturen von 20 Grad (Schlafzimmer 16 Grad) ausgegangen; ich nenne das ein Standard-Heiz- und Lüftungsverhalten³. Das war - so der BGH - unzureichend, mit ein wenig mehr Lüftung war nach dem eingeholten Gutachten trotz der Wärmebrücken Schimmelfreiheit zu erreichen bzw. die Gefahr von Schimmelerntstehung zu bannen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ausnahmsweise eine *Ertüchtigung des Gebäudes notwendig* sein kann, wenn der Mieter zureichend heizt und lüftet, Schimmel aber dennoch entsteht. Denn es geht um die Vermeidung von Gesundheitsgefahren, bei denen auch der BGH in anderen Entscheidungen den aktuellen Stand der Wissenschaft und Normsetzung zu Grunde legt⁴. Statt zureichend sollte allerdings der Begriff zumutbar verwendet werden, denn es kommt nicht auf das theoretisch Nötige und Mögliche an, sondern auf das unter Berücksichtigung des Vertragszwecks (dem Wohnen) Geschuldete.

BGH-Erkenntnis vom 5.12.2018 besagt weiter, dass der Mieter keinen Anspruch auf eine Wärmedämmung hat, bei der mit dem beschriebenen Standard-Heiz- und Lüftungsverhalten eine Schimmelerntstehung sicher bzw. in jedem Fall auszuschließen ist. Es kommt vielmehr auf den Einzelfall an, d.h. auf die konkreten Gegebenheiten des Mietobjekts bzw. des Gebäudes, also etwa auf dessen Alter und Ausstattung. Außerdem kommt es auf das Wohnverhalten des Mieters an, also insbesondere auf die Zahl der Nutzer, deren Anwesenheitsdauer, die Häufigkeit von Duschen und Kochen, die Ausstattung (Pflanzen, Aquarium etc.), das (außenwandnahe) Aufstellen von Möbeln usw.

IV. Kleinere offene Fragen

Es bleiben aber Fragen offen:

1. Modernisierung im Einzelfall?

³ S. näher Strey/WuM 2016, 135 (136).

⁴ S. BGH NZM 2015, 534 (Legionellen im Trinkwasser). Grundlegend BayObLG NZM 1999, 899.

Der BGH betont die Notwendigkeit einer Einzelfallabwägung. Das erscheint zunächst einleuchtend, kann aber im Einzelfall auch erhebliche Probleme bereiten. Wenn man die oben aufgestellte Prämisse teilt, dass der Vermieter bei Unzumutbarkeit der notwendigen Heiz- und Lüftungsmaßnahmen das Gebäude ertüchtigen muss, dann führt dies bei einem Mieter, dem wegen der besonderen Umstände subjektiv, z.B. wegen kurzer Anwesenheitszeiten, weniger zuzumuten ist, zur Notwendigkeit einer Modernisierung, die sich schon beim Nachfolgemmieter wegen dessen anderen Wohnverhaltens als obsolet erweisen kann. Möglicherweise wird dies nur ein theoretisches Problem bleiben, weil - was der BGH zu Recht betont - bei bzw. nach solchen Wohnnutzungen, die besonders viel Feuchtigkeit produzieren, nämlich etwa dem Duschen und Kochen, gesondert zu lüften ist bzw. die besonderen Entlüftungseinrichtungen (Dunstabzug in der Küche, Badentlüfter) zu betätigen sind.

2. Einbau neuer Fenster als erhebliche Modernisierungsmaßnahme?

Außerdem ist die Wärmedämmung eines Hauses mit seinen gedämmten bzw. nicht gedämmten Wärmebrücken nicht allein für die Schimmelentstehung bzw. -vermeidung maßgeblich. Erheblichen Einfluss haben vielmehr auch die Fenster. Die Wärmeisolierung eines Hauses ist ein Gesamtsystem, das etwa durch den Austausch von einfach verglasten Fenstern gegen solche aus Isolierglas erheblich verändert werden kann. Das könnte es rechtfertigen von einer erheblichen Modernisierung im Sinne der Trittschall-Entscheidungen des BGH⁵ auszugehen und somit eine Modernisierung auch der Gebäudehülle durch zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen zu fordern⁶.

3. Einbau neuer Fenster als Verschlechterung?

Überdies ist mit dem Einbau neuer, besser isolierter Fenster in eine alte Gebäudehülle oftmals die Notwendigkeit verbunden, mehr zu lüften, weil sich Kondenswasser nicht mehr an den Scheiben, sondern auf den (dann im Vergleich zu den Fenstern kühleren) Innenseiten der Außenwände niederschlägt und zur idealen Brutstätte für Schimmel werden kann. Das ist aus Sicht des Mieters eine Verschlechterung gegenüber dem

⁵ BGH 2009, 580 und BGH NZM 2005, 60.

⁶ S. auch *Zehelein* NZM 2019, ...

Stand bei Anmietung. Muss der Mieter das hinnehmen? Man wird dem BGH-Urteilen vom 5.12.2018 wohl entnehmen können, dass der Mieter dann eben mehr lüften muss, weil es sich bei dem Einbau der neuen Fenster „unterm Strich“ doch um eine Verbesserung der Mietsache handelt, wenn die Fenster modernisiert werden. Aber wiederum: Das Zumutbare muss die Grenze bilden.

IV. Verschuldensfragen

Eine zentrale Frage ist nach de BGH-Urteilen aber völlig ungeklärt⁷:

Woher soll der Mieter wissen, in welchem Maß er konkret heizen und lüften muss und mit welchem Abstand er ggf. seine Möbel von der Außenwand entfernt aufstellen darf, um Schimmelentstehung zu vermeiden? Er kann wissen, dass er mehr lüften und heizen muss, wenn die Wohnung intensiver genutzt wird: Je mehr Personen dort leben, je mehr sie duschen und kochen, desto mehr Feuchtigkeit wird produziert. Er kann aber nicht wissen, nach welchem Standard die Wohnung errichtet wurde, welche Wärmebrücken ggf. vorhanden sind, ob neue, nicht zum Baustandard bei Errichtung passende Fenster eingebaut wurden etc.

Darf der Mieter deswegen irgendwie (oder gar nicht⁸) heizen und lüften, bis er konkrete Vorgaben des Vermieters erhält? Wie kann aber der Vermieter konkrete Vorgaben machen, wenn er das Wohnverhalten des Mieters nicht kennt? Muss der Mieter sich vielleicht Thermometer und Hygrometer kaufen, um Feuchtigkeit und Temperatur überwachen und im unkritischen Bereich halten zu können⁹? Welche Werte sind unkritisch?

Die Beantwortung dieser Fragen ist zentral dafür, welcher Vertragspartei welche Rechte im Fall des Auftretens von Schimmel zustehen. Schimmel ist ohne Weiteres ein Mangel. Minderung, Zurückbehaltungsrecht und Kündigungsrecht sind aber ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel, also das Auftreten von Schimmel schuldhaft¹⁰ (!) herbeigeführt hat. Aber nicht nur das: Liegt eine schuldhafte

⁷ So auch *Zehelein* NZM 2019, ...

⁸ So *Lehmann-Richter* NZM 2015, 518.

⁹ S. dazu *Strey* WuM 2016, 135 (137).

¹⁰ *Strey* WuM 2016, 135 (138).

Herbeiführung vor, kann der Vermieter ggf. Schadensersatz verlangen. Außerdem würde eine Minderung des Mieters unberechtigt sein und bei entsprechendem Rückstand eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters ermöglichen.

Das alles in einer Situation, in der keiner der Beteiligten genau weiß, was zu tun bzw. zu unterlassen ist, weil der Mieter die insoweit relevanten Daten des Mietobjekts nicht kennt und der Vermieter nicht das Wohnverhalten des Mieters. Das mit dieser beiderseitigen Unkenntnis verbundene Risiko muss angemessen verteilt werden. Hier bietet sich in der Tat die angesprochene Überwachung von Temperatur und Lüftung mittels Thermometer und Hygrometer an. Es ist m.E. Sache des Vermieters, die Wohnung mit entsprechenden Geräten auszustatten und den Mieter über die richtigen Grenzwerte zu unterrichten, weil der Mieter nur die Ausübung der Obhut durch Heizen und Lüften schuldet¹¹, aber nicht die Ausstattung der Wohnung.

Wählt der Vermieter nicht diesen Weg, kann der Mieter m. E. nur auf die Verkehrssitte zurückgreifen, die maßgeblich die Auslegung von Mietverträgen bestimmt, wenn es keine konkreten Vereinbarungen oder Vorgaben gibt. Wie ich an anderer Stelle bereits dargelegt habe¹², ist in Bezug auf das Heizen und Lüften die Verkehrssitte¹³ dasjenige, was allgemein üblich bzw. empfohlen ist. Das ist genau das oben beschriebene Standard-Heiz- und Lüftungsverhalten, das auch das Berufungsgericht im BGH-Fall zu Grunde gelegt hat¹⁴. Hierzu kann aber nicht oft genug betont werden, dass der Mieter bei besonders feuchtigkeitproduzierenden Aktivitäten (Kochen, Duschen etc.) zur Sonderlüftung bzw. zur Betätigung der entsprechenden Entlüftungseinrichtungen (Dunstabzug in der Küche, Badentlüfter) verpflichtet ist.

Allerdings ist dieses Standard-Heiz- und Lüftungsverhalten - anders als das Berufungsgericht es gesehen hatte - kein absoluter Maßstab, sondern nur der Ausgangspunkt für die Bestimmung der Sorgfaltspflichten des Mieters. Solange er sich hieran hält, ist ihm ein Verschuldensvorwurf nicht zu machen, wenn dennoch Schimmel entsteht. Ist mehr erforderlich, muss der Vermieter hierüber aufklären und

¹¹ Streyl WuM 2016, 135.

¹² Streyl WuM 2016, 135 (136).

¹³ S. Zur Definition der Verkehrssitte BGH NZM 2009, 853 (Leitsatz 2).

¹⁴ S. dazu näher Streyl WuM 2016, 135 (136).

der Mieter hat dies bis zur Grenze der Zumutbarkeit zu befolgen. Das scheint mir eine ausgewogene Risikoverteilung zu sein.

V. Beweisfragen im Prozess

Diese Sicht hat auch Auswirkungen auf eine Sachverhaltsaufklärung im Prozess. Es müssen folgende Fragen an einen Sachverständigen gestellt werden:

1. Liegen Mängel an Gebäude und/oder Heizung vor?
2. Ist der bei Errichtung des Gebäudes geltende Baustandard eingehalten?
3. Kann die Wohnung mit den üblichen Standard-Heiz- und Lüftungsmaßnahmen (zweimal täglich 10 min Stoßlüften, zusätzlich Sonderentlüftung nach Kochen, Duschen etc., Beheizung auf 20 Grad, Schlafzimmer auf 16 Grad) schimmelfrei gehalten werden?
4. Ggf.: Mit welchen Heiz- und Lüftungsmaßnahmen kann die Wohnung schimmelfrei gehalten werden?

Hat der Vermieter den Beweis in den Punkten 1. bis 3. geführt, hat er die Ursache für die Schimmelentstehung aus seinem Gefahrenkreis¹⁵ zunächst ausgeschlossen und der Mieter muss sich seinerseits entlasten. Hat der Vermieter den Beweis nur zu 3. nicht geführt, liegt ein Verschulden des Mieters nicht vor. Ob der Vermieter zur Ertüchtigung des Mietobjekts verpflichtet ist, hängt davon ab, ob das durch Beweisfrage 4. zu klärende notwendige Heiz- und Lüftungsmaß zumutbar ist. Zur Zumutbarkeit wird man - auch - auf die einzelfallabhängigen Kapazitäten des Mieters (Berufstätigkeit, sonstige Abwesenheitsgründe, Gesundheit, Alter etc.) abstellen müssen.

¹⁵ Es gilt die Shärentheorie, also Beweislastverteilung nach Verantwortungs- und Obhutsbereichen (Streyll WuM 2016, 135 (137) mit Nachweisen auf die BGH-Rechtsprechung.