



UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

ALTBAUWOHNUNG: KEIN NEUBAUSTANDARD GESCHULDET

BGH, Urteil vom 05.12.2018, Az. VIII ZR 67/18

Die Mieter einer Altbauwohnung reklamierten vermeintliche Mängel ihrer Mietwohnung, u. a. ein Schimmelrisiko durch bauliche Wärmebrücken, außerdem könnten sie wegen fehlender Wärmedämmung entlang der Außenwände keine Möbel aufstellen. Das Gebäude wurde 1968 errichtet und seitdem nicht wesentlich energetisch modernisiert. Ausgangs- und Beru- fungsbericht gaben den Mietern Recht, der BGH verneinte das Vorliegen von Mängeln.

Wurde im Mietvertrag kein konkreter (baulicher) Zustand der Wohnung vereinbart, ist bei der Frage nach Mängeln zu beurteilen, ob sich die Mietsache in einem „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ befindet. Der Mieter kann erwarten, dass seine Wohnung einen Wohnstandard aufweist, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes zu berücksichtigen. Nach dem BGH sei hierbei grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Da im Jahr 1968 noch keine Verpflichtung bestand, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustat- ten, und das Bestehen von Wärmebrücken allgemein üblicher Bauzustand war, könne für die hiesige Wohnung kein höherer energetischer und baulicher Standard verlangt werden. So- weit nach früheren Entscheidungen auch Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung jedenfalls einen baulichen Mindeststandard verlangen könnten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht, beziehe sich dies ausschließlich auf den Einsatz der für die Haushaltsführung heute allgemein üblichen elektrischen Geräte. Diese Rechtsprechung sei nicht auf den ener- getischen Zustand einer Wohnung zu übertragen.

Es gebe auch keine allgemein gültige Regel, dass der Vermieter Schimmelfreiheit jedenfalls auch dann zu gewährleisten habe, wenn das Schlafzimmer nur auf 16°C und die übrigen Zimmer auf nicht mehr als 20°C beheizt würden, kalte Außenwände beliebig möbliert und nicht mehr als zwei Mal pro Tag kurz stoßgelüftet würde. Das zumutbare Heiz- und Lüftungs- verhalten sei stets unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen und vom konkreten Wohnverhalten sowie von Art, Größe und Baujahr der Wohnung abhängig.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH stellt klar, dass Mieter einer unsanierten „günstigen“ Altbauwohnung keinen „teu- ren“ Neubaustandard erwarten können. Ein eventuell erhöhtes Schimmelrisiko hat der Mieter durch entsprechend aktiveres Heiz- und Lüftungsverhalten auszugleichen. Auch muss der Mieter die Einschränkung hinnehmen, dass er ggf. die Außenwände wegen fehlender Wär- medämmung nicht möblieren kann. Bauliche Maßnahmen sind in der Regel nicht einforderbar.