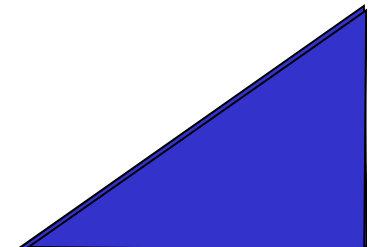


Rechtliche Probleme bei Schimmel in Mietwohnungen

Verwalterforum zum Mietrecht
Hannover, 23. August 2016



I. Problemstellung

Einer der Pawlow'schen Reflexe im Mietrecht:

Der Mieter zeigt Schimmel oder Feuchtigkeitsschäden an; der Vermieter überschüttet ihn mit mind. 1 kg Informationsmaterial und folgenden Anweisungen:

- Alle, auch wenig benutzte Räume regelmäßig mindestens 4 Mal täglich lüften. Dazu alle Fenster gleichzeitig ganz für mindestens 15 Minuten öffnen (Querlüftung, Durchzug). Dies gilt auch dann, wenn es regnet oder kalt ist.

- Während des Lüftens die Thermostatventile an den Heizkörpern schließen und danach wieder auf die gemerkte Stellung öffnen.
- Eine Kippstellung der Fenster ist als Lüftungsweise zu unterlassen.
- Alle Türen zwischen beheizten und weniger beheizten Räumen sind geschlossen zu halten.
- Während des Urlaubs Nachbarn lüften lassen.

- Der Mieter hat Hygrometer einzusetzen und eine Tagestemperatur von durchschnittlich 22°C einzuhalten.
- Möbel und Schränke dürfen nicht direkt an die Wände, vor allem nicht an Außenwände, gestellt werden. Es ist ein Lüftungsabstand von 10 bis 20 cm zu gewährleisten. Möbelstücke mit Sockeln sind mit mindestens 5 cm hohen Klötzern zu unterlegen, um eine ordnungsgemäße Luftzirkulation zu gewährleisten.

- Vorhänge und Stores dürfen vor Heizkörpern nicht bis zum Boden geführt werden. Auch Vorhänge in Ecken behindern die Lüftung und Trocknung.

II. Einfluss von Bautechnik und Bauphysik

Anerkannte Regeln der Technik verkörpert v.a. in DIN-Normen (Vermutungswirkung)

- DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau; seit 1952) widersprüchlich:
 - Teil 2: hygienischer Luftwechsel alle 2 Stunden
 - Teil 7: luftdichte Bauweise: Fenster dürfen in geschlossenem Zustand nicht zum Luftwechsel beitragen
 - Keine Angabe, wie und von wem der Luftwechsel sicherzustellen ist.

- DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnräumen), in Kraft seit 1.5.2009 (Breiholdt/Nierhaus, NZM 2012, 329):
 - Nutzerunabhängiges Lüftungskonzept erforderlich im Normalbetrieb auch bei geringeren Oberflächentemperaturen
 - Lüftung durch den Nutzer zum Abbau von Spitzenlasten (Kochen, Duschen u.a.)
 - gilt für neu errichtete Gebäude und
 - sanierte Gebäude (= Austausch von mehr als 1/3 der Fenster oder Abdichtung von mehr als 1/3 der Dachfläche)

- Je wärmer die Luft, desto mehr Feuchtigkeit kann sie aufnehmen
- Schimmelbildung bei 80 % relativer Feuchte auf Bauteiloberflächen = bei geringem Wärmeschutz relative Luftfeuchte von knapp über 50 % (an Wärmebrücken bereits ab 35 %) ist also zu vermeiden
- Bei Zuführung kalter Außenluft und anschließender Aufheizung höchster Feuchteabtransport
- Austausch der Raumluft je nach Außenklima und innerer Feuchteproduktion täglich zwischen 8 und 25 mal
- Schlaf- und Badezimmer am häufigsten betroffen

- Neubau:
 - Bei konsequenter luftdichter Bauweise und Außentemperaturen um 0°C sind 6 – 10 Stoßlüftungen am Tag notwendig
 - Ggf. gesteigerte Pflichten bei Neubaufeuchte
- Altbau:
 - Selbst bei 20°C Raumlufttemperatur oft an den Wandecken nur Oberflächentemperaturen von 10°C – Schimmelgefahr schon bei unter 40 % relativer Luftfeuchte

- Andererseits: bis Baujahr 1970 wird die Raumluft ohne manuelle Lüftung 10 – 12 mal pro Stunde ausgetauscht
- Modernisierter Altbau:
 - Bei weniger luftdichter Bauweise wird die Luft nutzerunabhängig oft schon 7 – 19 mal täglich gewechselt
 - Meist aber Erfordernis der Erhöhung der täglichen Lüftungsintervalle

(vgl. näher etwa Künzel: Feuchtigkeitsschäden aus technischer Sicht, NZM 2013, 499ff.; Hankammer, Schimmelpilzbefall im Mietrecht, DS <= Der Sachverständige > 2006, 94ff.).

Kommen diesen technischen Regelwerken im Mietrecht Bedeutung zu?

Nach der Rechtsprechung kann der Mieter ohne abweichende Absprachen grundsätzlich „nur“ den Standard erwarten, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gegolten hat (BGH, 05.06.2013 – VIII ZR 287/12; 07.07.2010 – VIII ZR 85/09; 17.06.2009 – VIII ZR 131/08; 06.10.2004 – VIII ZR 355/03; ebenso im WEG: BGH, 27.02.2015 – V ZR 73/14; 01.06.2012 – V ZR 195/11), also kein Anspruch auf

Einhaltung jeweils des aktuellen Stands einer DIN-Norm (BGH, 05.06.2013 – VIII ZR 287/12, auch nicht auf Modernisierung: BGH, 26.07.2004 - VIII ZR 281/03 - oder der Duldung einer Mietermodernisierung: BGH, 14.09.2011 – VIII ZR 10/11).

Ausnahmen:

- Gesundheitsgefährdung durch bessere Erkenntnisse ab deren Veröffentlichung (BVerfG, 04.08.1998 - 1 BvR 1711/94; näher Lames, Technische Standards und Sollbeschaffenheit der Mietsache, NZM 2007, 465ff.)
- Absinken unter Minimalstandard (BGH, 26.07.2004 - VIII ZR 281/03)

- Erhebliche Eingriffe in Gebäudesubstanz, die einem Neubau oder einer grundlegenden Gebäudeveränderung entspricht (BGH, 05.06.2013 – VIII ZR 287/12; 17.06.2009 – VIII ZR 131/08; 06.10.2004 – VIII ZR 355/03)

Aber: Allein die Einhaltung technischer Normen genügt nicht immer.

Nach OLG Celle (neg. RE v. 19.07.1984 – 2 UH 1/84 – WuM 1985, 9) haben technische Regelwerke, insbes. DIN-Normen, ihre Funktion im Baurecht, während es mietrechtlich auf den „vertragsgemäßen Gebrauch“ ankommt (§§ 535, Abs. 1 S. 2, 536 Abs. 1 BGB).

Die Tauglichkeit einer Wohnung zu einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand kann daher aus vielfältigen Gründen von der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zur Bauzeit unabhängig sein.

Zwischenergebnis:

Der Rückgriff auf technische Regelwerke kann helfen, muss aber nicht. Sofern unzumutbar muss der Mieter auch keine von technisch-sachverständiger Seite als zwingend vorgegebene Verhaltensweisen erfüllen, wie noch zu zeigen sein wird.

III. Verteilung der Darlegungs- und Beweislast

Beweislastverteilung grundsätzlich nach Verantwortungssphären:

- Zunächst hat der Vermieter darzulegen und nachzuweisen, dass die Schadensursache allein aus dem ausschließlichen Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters stammen muss.

Er muss etwa einen baulichen Mangel und eine Ursache außerhalb der Wohnung des Mieters ausschließen.

- Gelingt dem Vermieter dieser Beweis, hat sich der Mieter zu entlasten:

Er hat sein Heiz- und Lüftungsverhalten und die Art der Möblierung sowie die fehlende Ursächlichkeit für den Mangel darzulegen und nachzuweisen.

- Ist die Ursache eines Feuchtigkeitsschadens trotz Ausschöpfung aller Beweismittel nicht aufzuklären, geht dies zu Lasten des Vermieters (LG Berlin, NZM 2003, 434; LG Ellwangen, GE 2002, 53).

- So zuerst RE des OLG Karlsruhe (v. 09.08.1984 - 3 REMiet 6/84 – NJW 1985, 142):

„Ist an der Mietwohnung ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, trifft den Mieter die Beweislast, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.“

Dem haben sich die Obergerichte und der BGH angeschlossen (OLG Hamm, 15.04.1988 - 30 U 192/87; OLG München, 12.01.1989 - 29 U 2366/88; BGH, 18.05.1994 - XII ZR 188/92; 03.11.2004 - VIII ZR 28/04).

Die Instanzrechtsprechung folgt zum Teil diesen Vorgaben (AG Bergheim, 12.04.2011 - 28 C 147/10 - BeckRS 2011, 08719; AG Lehrte, 06.09.2011 - 9 C 387/10 - BeckRS 2012, 00802), weicht aber auch unter (analoger) Anwendung des § 254 BGB von der Sphärentheorie ab, um „unbillige“ Ergebnisse zu vermeiden (AG Bühl, 29.08.2011 - 3 C 359/08 - BeckRS 2012, 14525; AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, 24.04.2012 - 7 C 326/10 - BeckRS 2012, 13618 unter Hinweis auf LG Berlin, 15.06.2009 - 67 S 279/08 - BeckRS 2009, 27764; AG Hamburg-Bergedorf, 10.01.2012 - 409 C 146/10 - BeckRS 2012, 87073).

Dies kann aber allenfalls in Betracht kommen, wenn Ursachen aus beiden Herrschaftssphären sicher feststehen (LG Frankfurt/Main, ZMR 2011, 125; AG Hamburg-Wandsbek, NZM 2000, 906).

IV. Pflichtenkreis des Vermieters

Der Vermieter muss sich also zunächst entlasten und nachweisen, dass die Mangelursache ausschließlich aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters stammt.

Gelingt ihm dieser Entlastungsbeweis nicht oder kommt es zu einem non liquet, dann bleibt er allein für die Mangelbeseitigung verantwortlich und dem Mieter stehen die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche zu:

- Mangelbeseitigung/Erfüllung - § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB
- Minderung - § 536 Abs. 1 BGB, zu beachten:
 - Anzeigepflicht (keine Nachforschungspflicht: BGH, Urt. v. 17.03.1976 – VIII ZR 274/74; Urt. v. 04.04.1977 – VIII ZR 143/75) beim Mieter, sofern der Vermieter den Mangel nicht ohnehin schon kennt bzw. nach den Gesamtumständen kennen muss (BGH, Urt. v. 01.04.1963 – VIII ZR 257/61; Urt. v. 04.04.1977 – VIII ZR 143/75; Beschl. v. 23.12.1998 – XII ZR 49/97), sonst § 536c BGB - grundsätzlich genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Symptome) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten (BGH, Urt. v. 29.02.2012 – VIII ZR 155/11; Urt. v. 25.10.2011 – VIII ZR 125/11).

- Bezug nicht nur Grundmiete, sondern auch geschuldete Pauschale oder Voraus- und Nachzahlungen auf die Nebenkosten (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 13.04.2011 – VIII ZR 223/10; Urt. v. 20.07.2005 – VIII ZR 347/04; Urt. v. 06.04.2005 - XII ZR 225/03).
- Höhe siehe Anhang 1
- **Zurückbehaltung - § 320 Abs. 1 BGB**

Der BGH (Urt. v. 17.06.2015 – VIII ZR 19/14) hat sich aktuell mit dem Leistungsverweigerungsrecht des § 320 BGB befasst und festgehalten, dass der Mieter dieses Recht redlicherweise nur so lange ausüben darf, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mangelbeseitigung anzuhalten. Daneben muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen (lt. Schrifttum maximal 3 – 4 Monatsmieten; der BGH legt sich nicht fest, hält aber 1 Jahresmiete und mehr für übersetzt).

- Schadensersatz - § 536a Abs. 1 BGB
- Aufwendungsersatz nach zulässiger Ersatzvornahme - § 536a Abs. 2 BGB
- Kündigung - §§ 569 Abs. 1, 543 Abs. 2 Nr. 1 Abs. 1 BGB

Letzteres vor allem dann, wenn mit dem Schimmelbefall eine Gesundheitsgefährdung verbunden ist, wobei der Mieter auch unter Vorlage ärztlicher Atteste konkrete Anknüpfungstatsachen vortragen muss (z.B. Art des Schimmels, Konzentration der Sporen in den Räumen, Art der Erkrankung - vgl. KG, 06.06.2010 – 12 U 164/09 – ZMR 2011, 114; vgl. auch obiter dictum des BGH, 18.04.2007 - VIII ZR 182/06).

V. Pflichtenkreis des Mieters

Gelingt dem Vermieter der Entlastungsbeweis, muss der Mieter darlegen und nachweisen, dass er den Schimmel in seiner Wohnung nicht verursacht bzw. verschuldet hat.

Dabei sollen gegen den Mieter die Grundsätze des Anscheinsbeweises Anwendung finden (LG München I, WuM 1988, 352; so auch LG Stuttgart, 30.03.2011 – 5 S 219/10 – BeckRS 2011, 07844; LG Freiburg, 25.10.2011 – 9 S 36/11 – BeckRS 2013, 06325; AG Pforzheim, 03.04.2012 – 9 C 312/11 – BeckRS 2012, 12054).

1. Grundsatz

Den Mieter treffen kraft Gesetzes Obhutspflichten bezogen auf den Mietgegenstand ab Besitzübergabe bis zur Rückgabe – Nebenpflicht aus § 241 Abs. 2 BGB (BGH, Urt. v. 05.03.2014 – VIII ZR 205/13 – Rdn. 10).

Im Regelfall ist dies eine verhaltens- keine erfolgsbezogene Verpflichtung je nach Auslegung des Mietvertrages; andernfalls bedarf es besonderer Anhaltspunkte (BGH, 11.11.1992 - VIII ZR 238/91 - NJW 1993, 335; OLG Köln, 24.07.2013 - 11 U 221/12 - NZM 2013, 831).

Dazu gehört neben dem Lüften auch die Verpflichtung zu ausreichendem Heizen (grds. 20°C - LG Lüneburg, WuM 2001, 465) und Lüften.

Der Mieter schuldet aber nur ein zumutbares Normverhalten.

2. Vorgaben durch die Rechtsprechung

- Lüften
 - **Zumutbar:** 4 Lüftungsvorgänge am Tag durch Kippen der Fenster für etwa 3 - 8 Minuten bei nicht berufstätigen Mietern (BGH, 18.04.2007 - VIII ZR 182/06 – Rdn. 31f.; a.A.: adäquates Lüften nur auf „Stoß“: AG Köln, 31.07.1987 – 217 C 494/86 - BeckRS 2010, 08552; AG Nordhausen, 14.09.2000 - 20 C 217/99 – BeckRS 2000, 31003646)
 - **Nicht zumutbar:** 2 malige Stoßlüftung täglich bei allein stehendem und ganztags berufstätigem Mieter (BGH, 21.03.2002 - VII ZR 493/00)
 - **Zumutbar:** durchschnittlich 2 x morgens und 1 x abends quergelüftet (OLG Frankfurt, 11.02.2000 - 19 U 7/99 – NZM 2001, 39; vgl. OLG Celle, neg. RE, a.a.O.)

Zumutbar:

- 2 x Lüften tgl. (AG Hamburg, WuM 1985, 25)
- 2 x tgl. Stoßlüften über je 30 Minuten bei ausreichender Heizung (LG Hannover, WuM 1985, 22)
- 3 x tgl. Luftaustausch (LG Berlin, GE 1989, 39; bis zu 3 x tgl.: AG Tempelhof-Kreuzberg, 19.10.2015 – 20 C 234/13, insoweit bestätigt durch LG Berlin, 15.04.2016 – 65 S 400/15)
- 3 – 4 x tgl. alle 3 – 4 Stunden für jeweils 5 – 10 Minuten (LG Frankfurt/Main, ZMR 2012, 552; a.A. noch Vorinstanz AG Bad Homburg v.d.H., WuM 2012, 266)
- 3 – 4 x tgl. Stoßlüften, aber nicht während der Abwesenheit des Mieters (LG Frankfurt/M., 16.01.2015 – 2/17 S 51/14)
- 4 x tgl. Stoßlüften (AG Bremerhaven, WuM 1985, 23)
- 4 x tgl. Stoßlüften zu „Randzeiten“, berufstätig (LG Frankfurt/Main, 07.02.2012- 1 S 53/12)

Zumutbar:

- 4 – 5 x tgl. Kipplüften bei durchgängiger Abwesenheit aller Bewohner (LG Hagen DWW 2012, 263)

Unzumutbar:

- Mehr als 1 - 2x tgl. Stoßlüften (AG Bremen, 18.06.2015 – 9 C 447/13; AG Hamburg, WuM 1988, 357), auch für „nur“ 10 Minuten (LG Frankfurt/Main, WuM 2012, 267)
- 3 – 4 x tgl. für 15 Minuten (LG Aurich, WuM 2005, 573)
- 4 x tgl. und Beheizung kontinuierlich auf 20°C im Tagesmittel, auch nicht berufstätiger Mieter (LG Lüneburg, WuM 2001, 465; LG Heidelberg, 21.01.2013 – 5 S 99/11)
- mehrfach „gründlich“ über den Tag verteilt (LG Hamburg, NZM 1998, 571)
- Lüftung im Abstand von 3 -4 Stunden (AG Bochum, WuM 1985, 25)
- 5 x tgl. (AG Frankfurt/Main, WuM 2007, 569)

Unzumutbar:

- 5 - 6x tgl. bei 17°C bzw. mehr als 3 x tgl. bei unter 20°C und berufstätig (LG Konstanz, NZM 2013, 506)
- 7 x tgl. (LG Dortmund, WuM 2008, 333)

- Beheizen
- **Unzumutbar:** übersteigertes Heizen und Lüften (LG Braunschweig, WuM 1998, 250 und WuM 1985, 26; LG Hamburg, NJW-RR 1998, 1309 und WuM 1988, 353; LG München I, WuM 1985, 26; LG Nürnberg, WuM 1985, 20; AG Regensburg, WuM 2010, 738; a.A. LG Göttingen, WuM 1986, 308; AG Steinfurt, ZMR 1987, 179)
- Auch nicht bei Niedrigenergiehaus (LG Konstanz, NZM 2013, 506) oder neuen Aluminiumfenstern (AG Emden, NJW-RR 1989, 523)
- Keine Pflicht, auf über 18°C zu beheizen (AG Bremen, 18.06.2015 – 9 C 447/13)
- A.A. Blank/Börstinghaus, Miete. 4. Aufl., § 538 Rdn. 48: Mieter darf Wohnung nicht aus Kostengründen verkommen lassen; Ausgleich über § 539 BGB (Verfolgung nicht zumutbar: Lehmann-Richter, Gebrauchsrechte und Gebrauchspflichten des Mieters, NZM 2015, 513, 519 a.E. bei Fn. 49)

- Beheizen
 - Üblich sind 18 – 20°C, also keine Pflicht, bis auf 22°C zu beheizen (LG Braunschweig, WuM 1985, 26; LG Hamburg, WuM 1988, 353; AG Neuss, WuM 1987, 214)
 - Mieter muss nicht ständig Fenster öffnen oder übermäßige Wärmeverluste in Kauf nehmen (AG Dortmund, WuM 1985, 259; AG Siegburg, ZMR 2005, 543)
 - Keine Pflicht zum Einsatz von Hygrometern (LG Hamburg, WuM 1988, 106; einschränkend AG Marburg, WuM 1999, 601)
 - Insbes. nicht bei Neubaufeuchte (OLG Frankfurt/Main, 11.02.2000 – 19 U 7/99 – NZM 2001, 39).

- Möblierung

- *Ältere Rechtsprechung:*

- ausreichende Hinterlüftung ist sicherzustellen; größere Möbelstücke nicht unmittelbar an Außenwände (OLG Celle, neg. RE, a.a.O.; AG Wedding, GE 1988, 527)
- auch bodenbündigen Schrank bis an die Wand (LG Hamburg, WuM 1985, 21)
- Notfalls Möbel mit offenen Sockeln verwenden (LG Berlin, GE 1988, 37)
- Gardinen dürfen nicht in die Raumecken reichen (LG Lüneburg, 13.12.1984 - 1 S 263/83 - BeckRS 2013, 19669)
- Nutzfläche darf durch Abrücken von Möbeln nicht unnötig verringert werden (LG Hamburg, WuM 1988, 353; LG Nürnberg-Fürth, WuM 1988, 155; AG Bochum, WuM 1987, 215)

- *Neuere Rechtsprechung:*
- Abstand von wenigen cm (unter 5; Scheuerleistenabstand) muss genügen (LG Hamburg, NJW-RR 1998, 1309; LG Kiel, ZMR 2012, 443)
- größere Abstände oder an bestimmten Wänden gar keine Möbel aufstellen zu dürfen: **unzumutbar**, sofern nicht vereinbart bzw. Mieter aufgeklärt (LG Berlin, GE 2011, 209; LG Mannheim, NZM 2007, 682; LG Köln WuM 2001, 604; AG Hamburg-St. Georg, WuM 2009, 582; AG Köpenick, MM 2002, 185; AG Osnabrück, NJW-RR 2006, 515)
- Aufstellen üblicher Möbel (vgl. LG Kiel, ZMR 2012, 443) gehört zur Gebrauchstauglichkeit einer Wohnung (LG Hamburg, WuM 2000, 329; LG München I, WuM 1991, 584; NJW-RR 1991, 975; LG Münster, WuM 2011, 359; AG Osnabrück, NZM 2006, 224)
- Mieter darf Möbel grundsätzlich bis an die Wand stellen (AG Bremen, 18.06.2015 – 9 C 447/13)

- Sonstiges Wohnverhalten
 - Mieter darf bei geschlossenem Fenster schlafen
 - Mieter darf die Schlafzimmertür geschlossen halten
 - Mieter darf im Schlafzimmer eine geringere Temperatur als 18 – 21°C bevorzugen
 - Mieter darf die Wohnung einige Tage bei geschlossenem Fenster unbewohnt lassen, ohne für eine Lüftung durch Dritte sorgen zu müssen
 - Mieter muss keinen Ventilator laufen lassen
 - Höhere Anforderungen beim Kochen, Duschen oder Wäschetrocknen in der Wohnung sind aber zumutbar (Duschen bei Badezimmer ohne Fenster bzw. nur mit Zwangsentlüftung ist aber vertragsgemäß – LG Bochum, WuM 1992, 431)

- Sonstiges Wohnverhalten
- Verzicht auf Pflanzen (AG Rheine, WuM 1988, 302) oder sonstige feuchtigkeitsverursachenden Einrichtungen (Aquarium, Terrarium, Zierbrunnen etc.) zumutbar, außer der Mieter erfüllt höhere Anforderungen an sein Heiz- und Lüftungsverhalten (vgl. BGH, Urt. v. 11.07.2012 - VIII ZR 138/11 – Rdn. 21, auch wenn dort der Schimmel bereits aufgrund des unzureichenden üblichen und zumutbaren Lüftungsverhaltens aufgetreten sein dürfte).

3. Gilt die Obhutspflicht auch ohne Vereinbarung?

- Allgemein übliche Mindestkenntnisse zum Lüften und Heizen (2 x tgl. Stoßlüften bis zu 15 Minuten; auch die Berücksichtigung des Alters des Gebäudes) dürfen beim Mieter vorausgesetzt werden (LG Berlin, GE 2008, 1053; AG Nürtingen, MietRB 2011, 40; a.A. Lehmann-Richter, a.a.O., 518).
- Erfordert das Objekt (vor allem nach energetischer Modernisierung) besondere, vom Standard abweichende Verhaltensweisen, muss der Vermieter konkret aufklären (bei Anmietung - LG Lübeck, WuM 1990, 202; LG Kiel, WuM 1982, 187 - oder im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen - LG Saarbrücken, WuM 1988, 351; LG Lüneburg, WuM 1987, 214).

- Der Mieter ist nicht verpflichtet, selbständig Überlegungen über ein anzupassendes Verhalten anzustellen (AG Reinbek, WuM 2014, 568).
- Ohne genaue Hinweise über die Art und Weise des Heizens und Lüftens fehlt es jedenfalls an einem Verschulden des Mieters (LG Berlin, ZMR 2002, 48; GE 2000, 124; GE 1988, 35; LG Düsseldorf, WuM 1989, 12; LG Gießen, ZMR 2000, 537; LG München I, NJW 2007, 2500; LG Münster, WuM 2011m 359; AG Stadthagen, WuM 1987, 271; a.A. AG Nürtingen, NZM 2011, 547).
- Allgemeine Hinweise oder die Übergabe von Merkblättern, Broschüren etc. genügen nicht (LG Berlin, 15.04.2016 – 65 S 400/15; LG Hamburg, WuM 2010, 28; LG Oldenburg, ZMR 2000, 100; AG Berlin-Kreuzberg, GE 2009, 331; AG Erkelenz, DWW 1996, 22; vgl. auch LG Saarbrücken, Urt. v. 23.03.2012 – 10 S 29/11 – BeckRS 2012, 09825).

- Führt die Aufklärung des Mieters bei Mietbeginn nicht zu einer entsprechenden Obhutspflicht (etwa mangels Zumutbarkeit), dann mag der Mieter zwar Kenntnis vom Mangel haben; dies führt nach § 536b BGB aber allein zum Wegfall der Ansprüche aus §§ 536, 536a BGB, nicht aber des Mangelbeseitigungsanspruchs.
- Anders nur, wenn der mangelhafte Zustand ausdrücklich als Soll-Zustand vereinbart wäre, was vorformuliert aber an § 307 BGB scheitert.

4. Mietvertragsklauseln

- Keine Überraschung (§ 305c BGB) , also an versteckter Stelle (etwa Pflichten in der Hausordnung)
- Transparent: Mieter muss erkennen, was er konkret zu unternehmen hat
- Unangemessen: sofern über das ohnehin maßgebliche zumutbare Verhalten hinausgehend (= bei Abwesenheit?), außer angemessener finanzieller Ausgleich

5. Vermieteransprüche gegen den Mieter

- Schadensersatz: Kausalität und Verschulden erforderlich; grundsätzlich konkrete Belehrung des Mieters über seine Pflichten Voraussetzung; ggf. Quotelung über § 254 BGB wg. Mitverschuldens
- Kündigung: vergebliche Abmahnung und mehr als unerhebliche Schäden notwendig; fristlos (§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 oder auch Abs. 1 BGB) oder auch ordentlich wegen schuldhafter Pflichtverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) denkbar

Geschafft!

So erreichen Sie mich

RA Thomas Hannemann
Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte - Steuerberater
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 9 21 31-0

Fax: 0721- 9 21 31-41

Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de

E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de