

Bauzentrum München
Webforum "Schimmel vorbeugen"

15. November 2022

**Verantwortung Eigentümer und Mieter bei
zwangsweise reduzierter Heizung**

Patrick Lerch

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Nunnenbeckstraße 20, 90489 Nürnberg

info@lerch-donadio.de

Mietrecht: § 535 BGB

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Mietrecht: § 543 Abs. 2 BGB (Auszug)

2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung **der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder...**

§ 569 Abs. 1 BGB:

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § [543](#) Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer **erheblichen Gefährdung der Gesundheit** verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

§ 536 c BGB (Auszug):

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter **unverzüglich anzuzeigen.**

Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Das ist eine Obliegenheit.

Um welche Begriffe geht es:

- **Gebrauch gewähren und erhalten**

Das ist eine verschuldensunabhängige Pflicht des Vermieters.

- **Anzeigepflichten des Mieters**
- **Obliegenheiten des Mieters**
- **Sorgfaltspflichten des Mieters**

Bei diesen Pflichten spielt ein Verschulden eine gewisse Rolle.

Was sagt das BGB dazu?

BGB allg. Teil: § 242

Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Hilft das weiter?

Ja, aber nur jemandem, der das von der Pike auf gelernt hat.

Das ist eine Vorschrift des BGB, die man dann anwendet, wenn man ansonsten wirklich nichts mehr findet; die "ultima ratio".

Etwas konkreter vielleicht:

§ 313 BGB; Störung der Geschäftsgrundlage

1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Das ist deswegen interessant, weil diese Vorschrift im Mietrecht bereits wegen der Corona-Pandemie angewendet wurde – zugunsten des Mieters (Reduzierung der Miete um 50 %).

Aber: Palandt; 80. Aufl.; § 313 Rd.-Nr. 19:

"§ 313 ist dagegen nicht anwendbar, wenn sich durch die Störung ein Risiko verwirklicht, das eine Partei zu tragen hat."

Annahme: der Vermieter reguliert die Höchsttemperatur auf 19° C ein.

Zweite Annahme: Der Mieter hat bisher ordnungsgemäß gelüftet und beheizt.

Dritte Annahme: Die neue Höchsttemperatur reicht nicht mehr aus, um ordnungsgemäß zu beheizen.

Vierte Annahme: Es kommt zu Schimmelbildung.

Was passiert dann?

Zuerst: Was ist denn ordnungsgemäßes Heizen und Lüften nach der Rechtsprechung?

Was ist zumutbar (eine Auswahl):

LG Berlin: morgens und abends 20 – 30 min alle Fenster (12 O 567/88)

LG Hamburg: Mieter muss keine "Klimapflege" betreiben (11 S 341/86)

OLG Frankfurt/Main: 2 – 3 mal Querlüften je 10 min/Tag, sofern richtig geheizt wird.

AG Bochum: Abstand von 3 - 4 Stunden unzumutbar.

Anschaulich: AG München v. 11.06.2010 (412 C 11503/09):

Ständiges, durchgehendes Lüften einer Mieterin sei unzumutbar. Es widerspräche eklatant den an eine normale Wohnung zu stellenden Anforderungen. Das für eine Wohnnutzung erforderliche Lüftungsverhalten dürfe nicht so weit gehen, dass dadurch die Nutzung der Wohnung und das Lebensverhalten der Mieterin eingeschränkt werde. Sie müsse auch ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen können, bei der sie tagsüber nicht lüften könne. Es könne auch nicht angehen, dass ein Mieter gezwungen werde, bei geöffnetem Fenster zu schlafen.

Alle Entscheidungen, die dazu ergangen sind, haben ein Tatbestandsmerkmal gemeinsam, das aber nicht ausdrücklich genannt wird:

Es muss dem Mieter technisch möglich sein, die entsprechenden Anforderungen zu erfüllen.

Warum muss das so sein?

Weil bei den Sorgfaltspflichten und Obliegenheiten des Mieters immer ein Verschuldensgrad eine Rolle spielt.

Bei einem wie immer auch gearteten Verschulden muss es aber zwingend eine Entscheidungsalternative geben.

Wenn der Mieter aber in technischer Hinsicht keine Entscheidungsalternative hat, kann er auch keine freie Willensentscheidung treffen; wichtiger: umsetzen.

Ein Ansatzpunkt, der aus der Gebäudemodernisierung kommt:

Mieterverhalten muss sich ändern, aber nur bei vorheriger, präziser Anweisung (LG Oldenburg, ZMR 2000,100).

Falsche Modernisierung ist immer ein Mangel der Mietsache (z. B. neue Fenster ohne Anpassung der Wärmedämmung).

D.h.: Der Mieter muss als erstes präzise wissen, wie er sich bei 19° C Höchsttemperatur verhalten soll.

Die technische Frage ist: Funktioniert richtiges Heizen und Lüften im Rahmen des Zumutbaren bei einer reduzierten Heizleistung?

Wenn ja, muss der Mieter dem folgen.

Wenn nein: dann ist es – eben aufgrund der verschuldensunabhängigen Pflicht des Vermieters, den Mietgegenstand in mangelfreiem Zustand zu erhalten – alleine Sache des Vermieters, sein eigenes Gebäude vor Schäden zu bewahren.

Achtung: Das entlastet den Mieter nicht von seinen Obliegenheiten; wenn die Wand schwarz wird, muss er das trotzdem anzeigen. Ob das absehbar war, sollte der Mieter nicht diskutieren. Wer weiß denn vorher, was die Beweisaufnahme zu diesem Thema im Prozess ergibt!

Die politische Diskussion hat eine zweite Seite, über die offenbar nie gesprochen wird:

Wer trägt denn am Ende die Heizkosten?

In aller Regel der Mieter über die Nebenkostenabrechnung.

Das sollte zu Denken geben!

Vorsichtshalber zum Abschluss:

Dieser Vortrag befasste sich mit dem Wohnraummietrecht.

Er befasste sich nicht mit den folgenden Innenrechtsräumen:

Büro/Arbeitsplatz

Kindergarten

Behördenbauten

Justizvollzugsanstalten

Krankenhäusern

Industriegebäuden

Und allen anderen Rechtsinnenräumen, auf die das Recht der Wohnraummiete nicht anwendbar ist.