



BERÜCKSICHTIGUNG VON UNZUREICHENDEM NUTZERVERHALTEN BEI FEUCHTIGKEITSSCHÄDEN BEI DER BEMESSUNG DER MINDERUNGSQUOTE

06.10.2009 Fachinformation

Wenn nachgewiesen werden kann, dass der Mieter durch unzureichendes Nutzerverhalten einen Teil der Feuchtigkeitsschäden mit verursacht hat, ist dies bei der Minderungsquote mit zu berücksichtigen. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 15. Juni 2009 (67 S 279/08), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2009, S. 1125 f., entschieden über die Berechnung der Minderungsquote bei Feuchtigkeitsschäden, die zum Teil auf Baumängel, zum Teil aber auch auf unzureichendes Nutzerverhalten des Mieters zurückzuführen sind. In dem vorliegenden Fall machten Mieter Minderungsansprüche und Anspruch auf Mängelbeseitigung wegen Feuchtigkeitsschäden geltend. Sie verlangten u. A. die Beseitigung der Unterschreitung der gemäß DIN 4108-2 zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung erforderlichen Mindesttemperaturen im Bereich des Fußbodens der Wohnung. Diese Klage wies das LG Berlin zurück. Es hielt einen Mangel nicht für gegeben. Die Wohnung entsprach dem vertragsgemäßen Zustand, also dem Zustand für den Standard zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, worauf auch der BGH in ständiger Rechtsprechung abstellte. Die Einhaltung der DIN 4108-2 sei mietvertraglich nicht vereinbart worden. Der Mieter könne mangels anderer Vereinbarung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen solchen Standard aufweisen, welcher der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Hierbei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes zu berücksichtigen. Dies bedeute, dass ein Mieter grundsätzlich nur erwarten könne, dass etwa die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Vorschriften und DIN-Normen eingehalten worden sind. Ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung gebe es grundsätzlich nicht. Etwas anderes gelte nur, wenn der vom Mieter geforderte Mindeststandard allgemein üblich sei und nach der Verkehrsanschauung erwartet werden könne. Soweit allerdings Sanierungsmaßnahmen durchgeführt würden, könne grundsätzlich erwartet werden, dass diese nach dem im Zeitpunkt der Sanierungsmaßnahmen gültigen Vorschriften in DIN-Norm erfolgen. Vorliegend sei der Fußbodenbereich der Wohnung im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen selber jedoch nicht verändert worden, sodass der Mieter insoweit auch nicht die Einhaltung der nunmehr gültigen DIN-Norm verlangen könne. Es sei daher nicht maßgeblich, dass der Sachverständige grundsätzlich festgehalten habe, dass die Werte der DIN 4108-2, was den Fußbodenbereich anbelangt, nicht eingehalten worden seien. Weitere Mängel, insbesondere falsches Aufbringen des Wärmeverbundsystems bzw. die neu eingebauten Fenster, etwa durch eine Erhöhung der Raumluftfeuchte und damit Gefahr von Schimmelbildung stellte der Sachverständige nicht fest. Weiter führt das LG Berlin aus, dass grundsätzlich Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildung innerhalb der Wohnung zwar Mängel darstellten, weil sie neben der optischen Beeinträchtigung auch gesundheitliche Risiken mit sich bringen würden. Allerdings könne der Mieter in einem solchen Fall nicht immer ein Minderungsrecht in Anspruch nehmen. Bei Mängeln, die ihre Ursache in Baumängeln oder im Verantwortungsbereich des Mieters haben können, sei die Darlegungs- und Beweislast differenzierter zu sehen. Zwar werde vielfach vertreten, dass bei Feuchtigkeitsschäden zunächst der Vermieter darlegen und beweisen müsse, dass die Schadensursache nicht in seinem Einfluss- und Verantwortungsbereich liege, um Baumängel ausschließen zu können. Erst wenn dies feststehe, müsse der Mieter wiederum den Beweis führen, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht in seinen Wirkungsbereich fallen. Demgegenüber entfällt nach anderer Auffassung eine Haftung des Vermieters nicht erst dann, wenn er bewiesen habe, dass ein Baumangel überhaupt nicht ursächlich geworden sei, sondern auch, wenn bewiesen worden sei, dass Ursache für den

Schimmelbefall ganz oder jedenfalls überwiegend ein nicht ausreichendes Heizen durch den Mieter gewesen war. Das LG Berlin schließt sich dieser letzten Auffassung an. Auch wenn eine Schimmelbildung durch Baumängel mit verursacht werde, so werde der Mangel, also das Ausmaß der Schimmelbildung durch ein zusätzliches unzureichendes Nutzerverhalten vergrößert. Bei einer ordnungsgemäßen Lüftung würde es zwar ggf. auch zu einer Schimmelbildung und damit zu einem Minderungsrecht kommen, aber aufgrund des geringeren Ausmaßes könnte dann auch nur ein geringerer Minderungsanspruch bestehen. Bei der Bemessung des Minderungsbetrages bzw. der Minderungsquote sei mithin die Verursachung insbesondere bei mehreren Schadensursachen zu berücksichtigen. In dem hier entschiedenen Fall konnte zumindest zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht festgestellt werden, dass ein Mangel der Mietsache vorlag. Die Mitgliedsunternehmen können das Urteil im Sekretariat Recht abfordern.

<https://bbu.de/beitraege/beruecksichtigung-von-unzureichendem-nutzerverhalten-bei-feuchtigkeitsschaeden-bei-der-bemessung-der-minderungsquote>